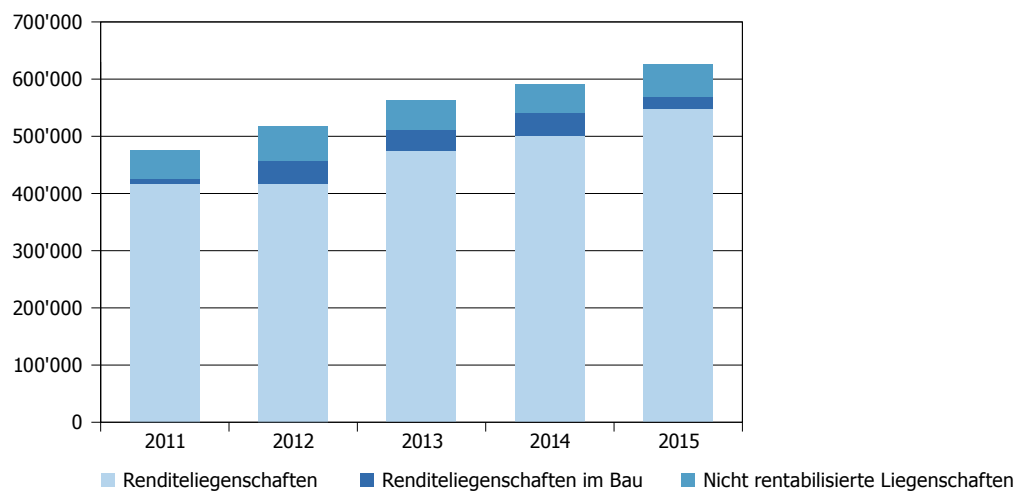


2015

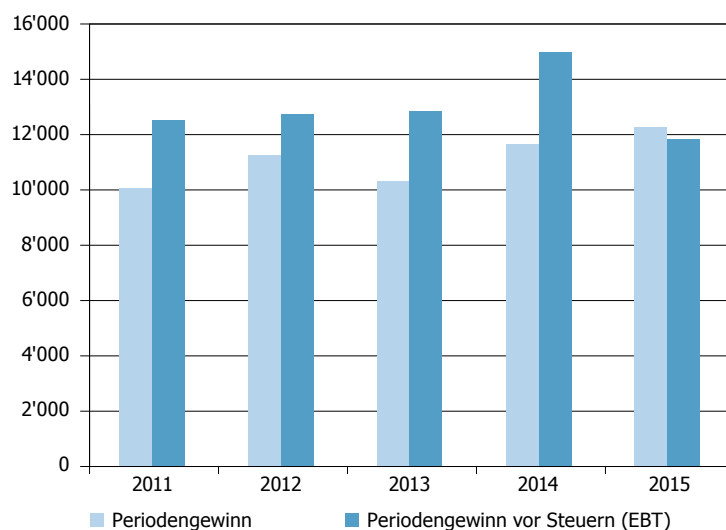
Kurzfassung Geschäftsbericht

Kennzahlen im Überblick

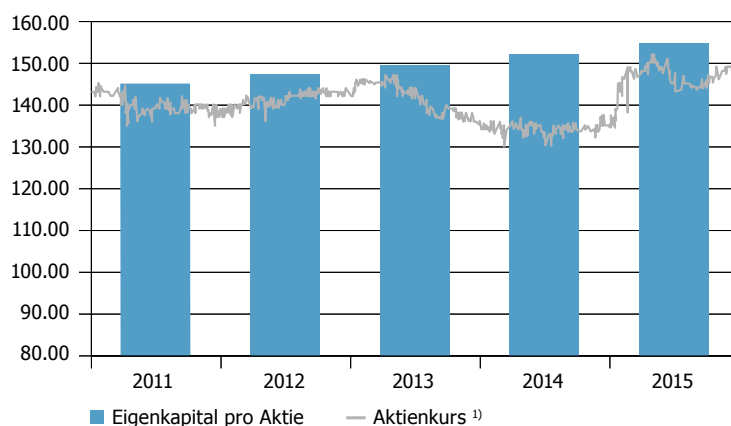
Immobilienportfolio



Periodengewinn



Eigenkapital pro Aktie und Aktienkurs



¹⁾ Kurs gemäss der Handelsplattformen OTC-X der Berner Kantonalbank respektive eKMU-X der Zürcher Kantonalbank für ausserbörslich gehandelte Aktien.

		2015	2014	Veränderung in %
FINANZIELLE KENNZAHLEN				
Renditeliegenschaften	TCHF	549'294	499'363	10.00
Renditeliegenschaften im Bau	TCHF	19'826	42'619	-53.48
Nicht rentabilisierte Liegenschaften	TCHF	56'610	49'359	14.69
Total Immobilienbestand	TCHF	625'730	591'341	5.82
Erlöse aus Vermietung von Liegenschaften	TCHF	31'252	30'682	1.86
Liegenschaftsaufwand	TCHF	-6'549	-7'803	-16.07
Liegenschaftserfolg	TCHF	24'703	22'879	7.97
Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern (EBIT)	TCHF	21'700	24'655	-11.99
Periodengewinn vor Steuern (EBT)	TCHF	11'862	14'998	-20.91
Periodengewinn	TCHF	12'279	11'684	5.09
Eigenkapital	TCHF	265'440	260'754	1.80
Eigenkapitalquote	%	41.14	42.82	
Anlagedeckungsgrad	%	42.09	43.61	
Eigenkapitalrendite p.a. vor Steuern (gewichtet)	%	4.51	5.81	
Eigenkapitalrendite p.a. (ROE, gewichtet)	%	4.67	4.52	
BETRIEBLICHE KENNZAHLEN				
Bruttorendite Renditeliegenschaften (gewichtet)	%	6.59	6.86	
Nettorendite Renditeliegenschaften (gewichtet)	%	4.65	4.64	
Leerstandsquote Renditeliegenschaften (Basis CHF)	%	13.73	13.00	
Leerstandsquote Renditeliegenschaften (Basis m ²)	%	12.28	13.86	
Ertragsausfallquote Renditeliegenschaften	%	13.82	13.33	
Anzahl Immobilien (Areale = 1 Immobilie)		54	54	-
Anzahl Mieter in Renditeliegenschaften		1'144	1'100	4.00
KENNZAHLEN PRO AKTIE				
Ausgegebene Aktien	Anzahl	1'716'716	1'716'716	-
Eigene Aktien	Anzahl	-3'080	-3'875	-20.52
Ausstehende Aktien	Anzahl	1'713'636	1'712'841	0.05
Gewinn pro ausstehender Aktie	CHF	7.17	6.82	5.04
Dividende (bzw. Dividendenantrag)	CHF	4.50	4.50	-
Eigenkapital (NAV) pro Aktie	CHF	154.90	152.23	1.75

Agenda

Generalversammlung 2016	12. Mai 2016
Auszahlung der Dividende 2016	20. Mai 2016
Publikation Halbjahresbericht 2016	22. September 2016
Publikation Geschäftsbericht 2016	23. März 2017
Generalversammlung 2017	11. Mai 2017

Sehr geehrte Damen und Herren

Die Espace Real Estate Holding AG (Espace) darf über ein erfolgreiches Geschäftsjahr 2015 berichten. Der Gewinn stieg um 5.1 % auf CHF 12.3 Mio. (CHF 11.7 Mio.). Massgebend dafür sind der um CHF 0.6 Mio. höhere Erlös aus Vermietung, die Zunahme des Liegenschaftserfolges um 8 % auf CHF 24.7 Mio. (CHF 22.9 Mio.) und die Auflösung von nicht mehr benötigten Rückstellungen für Steuern von CHF 2.9 Mio. Der Gewinn pro ausstehende Aktie beträgt CHF 7.17 (CHF 6.82). Der Verwaltungsrat beantragt der Generalversammlung, eine Dividende aus Kapitaleinlagereserven von CHF 4.50 pro Aktie auszuzahlen. Sie ist für Privatpersonen mit Wohnsitz in der Schweiz verrechnungs- und einkommenssteuerfrei. Nach der Gewinnverwendung betragen die Kapitaleinlagereserven CHF 99.8 Mio.

Markante Wertsteigerungen der Renditeliegenschaften

Der Wert der Renditeliegenschaften erhöhte sich um 10.0 % auf CHF 549.3 Mio. Massgebend dafür war die Überführung von zwei neuen Wohnliegenschaften im Wert von CHF 38.0 Mio. in die Kategorie der Renditeliegenschaften. Andererseits wurden nebst diversen wertvermehrenden Unterhaltsarbeiten bei drei Liegenschaften bedeutende Renovationen und Sanierungen im Umfang von CHF 16.9 Mio. ausgeführt. Gesamthaft betrugen die Investitionen im Jahr 2015 CHF 32.8 Mio. Das Immobilienportfolio ist dadurch nicht nur gewachsen, es hat auch eine deutliche Verjüngung erfahren.

Zwei Wohnliegenschaften fertiggestellt und zwei im Bau

Die Wohnüberbauung «Schwanengasse» in Biel, Schwanengasse 21–29 (62 Wohnungen und 509 m² Dienstleistungsfläche) ist fertiggestellt und weitgehend vermietet. Die Überbauung «Chilchmatt» in Lengnau BE, Kirchmattweg 4–8 (26 Wohnungen) ist grösstenteils vermietet und wurde in die Renditeliegenschaften überführt.

Die erste Etappe der Wohnüberbauung «Volaare» in Zuchwil (31 Wohnungen) ist weit fortgeschritten. Die ersten Mieter werden im April 2016 einziehen. Der Stand der Vermietungen ist erfreulich.

Die Realisierung des Wohnparkes «Les Amis» am Narzissenweg in Biel (72 Wohnungen) schreitet ebenfalls zügig voran. 36 Wohnungen werden im Herbst 2016 bezugsbereit sein. Mehr als die Hälfte davon sind heute bereits vermietet oder reserviert.

Umfangreiche Gesamtsanierungen und Ausbauten

Bei der Liegenschaft Sägestrasse 73 in Köniz (6'014 m² Dienstleistungs- und Lagerfläche) sind die Gesamtsanierung und die Umnutzung von Lagerflächen in eine Tiefgarage abgeschlossen. Die Flächen sind bis auf einen geringen Teil des Lagers vermietet. Die Innensanierung der Gebäude Amselweg 1–5 und Drosselweg 40 in Zuchwil (74 Wohnungen) wurde unter Betrieb ohne erwähnenswerte Schwierigkeiten durchgeführt. Kurz vor dem Abschluss der insgesamt sechs Sanierungsetappen bei der Liegenschaft «Factory1», Solothurnstrasse 1 in Biel, brach im Dachstock des Ostflügels ein grosser Brand aus. Die erheblichen Schäden sind weitgehend behoben. Die Hauptmieterin bezog im Dezember 2015 die wiederhergestellten Räume. Die verbleibende Fläche wird im Verlauf des zweiten Quartals 2016 instand gesetzt und bezugsbereit sein.

Höherer Erlös aus Vermietung

Der Erlös aus Vermietung stieg um 1.9 % auf CHF 31.3 Mio. (CHF 30.7 Mio.), obwohl weiterhin wesentliche Leerstände im Umfang von 13.7 % (13.0 %) zu verzeichnen waren. Die Leerstandsquote erklärt sich mit Sanierungen, Erstvermietungen und einer geringeren Nachfrage nach kommerziellen Flächen. Letzteres aufgrund der veränderten Wechselkurssituation zum Euro. Etliche Neuvermietungen werden zudem erst im Jahr 2016 ganzjährig ertragswirksam. Die Leerstände haben die folgenden Ursachen:

Verkaufsabsicht	1.1 %
Sanierung und Sanierungsabsicht	4.4 %
Erstvermietung	3.3 %
Nicht erzielte Wiedervermietungen	4.9 %
Total Leerstand der Renditeliegenschaften	13.7 %

Der Liegenschaftsaufwand sank um 16.1 % auf CHF 6.5 Mio. (CHF 7.8 Mio.), da der überwiegende Teil des Aufwandes für die Wiedervermietungen bereits im Vorjahr angefallen war. Der Liegenschaftserfolg verbesserte sich deshalb um 8.0 % auf CHF 24.7 Mio. (CHF 22.9 Mio.). Die Eigenkapitalrendite vor Steuern fiel mit 4.5 % (5.8 %) tiefer aus, weil im Vorjahr ein besonders hoher Verkaufsgewinn (CHF 7.2 Mio.) erzielt worden war.

Kontinuierliches Wachstum geplant

Für die Wohnüberbauungen «Hasenmatt» in Grenchen (36 Wohnungen) und «Espace Birse» in der Gemeinde Valbirse BE (25 altersgerechte Wohnungen und 26 Mietwohnungen) wurden die Baugesuche einge-

reicht. Der Baubeginn ist im 2. Semester 2016 geplant. Derzeit werden die Baueingaben für zwei Wohnbauprojekte und ein Geschäftshaus vorbereitet. In Biel an der Schwanengasse sollen ein weiteres Wohnhaus mit 58 Wohnungen und in Zuchwil eine weitere Etappe der Wohnüberbauung «Volaare» entstehen. Hier will Espace 36 Altbauwohnungen durch ca. 80 neue Wohnungen ersetzen.

In unmittelbarer Nachbarschaft der Ansiedlung eines Produktionsbetriebes der amerikanischen Biogen-Gruppe in Luterbach SO plant Espace ein polyvalent nutzbares Geschäftshaus, welches von unserer langjährigen Mieterin, der Schaffner-Gruppe (Schaffner), vollständig für 15 Jahre gemietet wird. Schaffner beschäftigt weltweit über 3'000 Mitarbeitende. Im neuen Gebäude werden der Hauptsitz, das Labor, die Forschung und die Entwicklung untergebracht.

An grösseren Sanierungen sind zwei geplant: Anfang 2016 wurde die Sanierung der Liegenschaft Ostringsstrasse 10 in Oensingen eingeleitet. Die langjährige Ankermieterin, die Medifilm AG, eine Gesellschaft der Galenica-Gruppe, hat die neuen Räume langfristig gemietet. In Zuchwil werden am Amselweg 3 und 5 weitere 72 Wohnungen innen vollständig saniert.

Gesamthaft beabsichtigt Espace, in den nächsten zwei bis vier Jahren an Standorten mit einer guten Mietnachfrage ungefähr CHF 172 Mio. in neue Renditeliegenschaften zu investieren.

Solide Finanzierung – Ausbau des Eigenkapitals

Die Eigenkapitalbasis ist mit einer Eigenkapitalquote von 41.1 % (42.8 %) und einem Anlagedeckungsgrad von 42.1 % (43.8 %) nach wie vor komfortabel. Espace will kontinuierlich wachsen und die solide Finanzierung beibehalten, um in Zeiten einer unsicheren Wirtschaftsentwicklung und nicht absehbarer Tendenzen am Finanzmarkt handlungsfähig zu bleiben. Der Verwaltungsrat hat daher entschieden, aus dem genehmigten Kapital im April 2016 eine aktionärsfreundliche Kapitalerhöhung zur Zeichnung aufzulegen.

Gute Performance der Espace-Aktie

Der Kurs der Espace-Aktie stieg im Jahr 2015 von CHF 135.00 auf CHF 149.00. Unter Berücksichtigung der Dividende betrug die Performance 13.7 % (2.4 %). Im Vergleich dazu erreichte die Gesamtrendite der schweizerischen Immobilienaktien (SXI Swiss Real Estate Total Return Index) 10.2 % (14.1 %) und der SPI^R Total Return Index 2.7 %.

Ausblick

Die internationale Wettbewerbsfähigkeit der inländischen Exportwirtschaft hat sich durch die Aufhebung des festen Wechselkurses des Schweizer Frankens im Verhältnis zum Euro empfindlich verschärft. Viele Unternehmen verzeichnen einen Auftragseinbruch, einen rückläufigen Umsatz und tiefere Gewinne.

Die Schweizerische Nationalbank führte zur Schwächung des Schweizer Frankens Negativzinsen ein. Dadurch und wegen der generell sehr tiefen Hypothekarzinsen sanken die Renditeerwartungen von Immobilieninvestoren erneut. Weil die Preise für Immobilien bereits seit längerer Zeit hoch sind und wohl vorerst bleiben werden, sind die Immobilieninvestoren generell bereit, günstiger zu vermieten. Diese Entwicklung ist seit längerem für kommerzielle Flächen deutlich spürbar. Zunehmend ist sie in geringerem Masse auch am Wohnungsmarkt feststellbar.

Espace kann sich dieser Entwicklung nicht ganz entziehen. Die Bruttorendite des Immobilienportfolios ging 0.27 Prozentpunkte auf 6.59 % (6.86 %) zurück. Die Nettorendite blieb dank der Verjüngung des Portfolios mit 4.65 % (4.64 %) praktisch unverändert.

Diese Renditezahlen sind im aktuellen Umfeld überdurchschnittlich. Espace ist im Besitz von Bauland an interessanten Standorten, wo eine konkrete Nachfrage vorhanden ist. Die vorerwähnten Projekte sind auf diese Standorte ausgerichtet und erlauben, den Immobilienbestand profitabel zu erweitern. Espace will daher an ihrer Politik festhalten, das Immobilienportfolio zu verjüngen und vorsichtig zu erweitern.

Der Verwaltungsrat und die Geschäftsleitung sind zuversichtlich, die bisherige Dividendenpolitik weiterführen zu können. Sie danken den Aktionären für das Vertrauen, unseren Geschäftspartnern und Mietern für die gute Zusammenarbeit und dem Espace-Team für die geschätzten Leistungen.



Dr. Christoph M. Müller
Präsident des
Verwaltungsrates

Theodor F. Kocher
Vorsitzender der
Geschäftsleitung

Konsolidierte Erfolgsrechnung

TCHF

	2015	2014
Betriebsertrag		
Erlöse aus Vermietung von Liegenschaften	31'252	30'682
Erträge aus Immobilienhandel	520	7'174
Sonstige betriebliche Erträge	102	422
	31'874	38'278
Betriebsaufwand		
Liegenschaftsaufwand	-6'549	-7'803
Erfolg aus Neubewertung	-665	-1'640
Personalaufwand	-1'633	-1'580
Abschreibungen	-282	-1'515
Übriger Betriebsaufwand	-1'045	-1'085
	-10'174	-13'623
EBIT	21'700	24'655
Finanzergebnis		
Finanzertrag	1	31
Finanzaufwand	-9'839	-9'688
	-9'838	-9'657
EBT	11'862	14'998
Steuern	417	-3'314
Periodenergebnis	12'279	11'684

Konsolidierte Bilanz

TCHF

	2015	2014
AKTIVEN		
Flüssige Mittel	11'854	13'197
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1'292	431
Sonstige Forderungen	993	116
Aktive Rechnungsabgrenzungen	472	23
Total Umlaufvermögen	14'611	13'767
Sachanlagen		
Renditeliegenschaften	549'294	499'363
Renditeliegenschaften im Bau	19'826	42'619
Nicht rentabilisierte Liegenschaften	56'610	49'359
	625'730	591'341
Bau- und Entwicklungsprojekte	4'398	3'301
Immaterielle Anlagen	221	339
Übrige Sachanlagen	232	185
Total Anlagevermögen	630'581	595'166
Total Aktiven	645'192	608'933
PASSIVEN		
Kurzfristiges Fremdkapital		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	5'170	5'241
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	60'930	36'418
Übrige Verbindlichkeiten	1'247	987
Steuerrückstellungen	228	1'436
Sonstige Rückstellungen	201	1'278
Passive Rechnungsabgrenzungen	1'158	1'307
	68'934	46'667
Langfristiges Fremdkapital		
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	287'683	278'355
Rückstellungen für latente Steuern	23'135	23'157
	310'818	301'512
Total Fremdkapital	379'752	348'179
Aktienkapital	17'167	17'167
Kapitalreserven	109'281	116'981
Eigene Aktien	-417	-524
Gewinnreserven	139'409	127'130
Total Eigenkapital	265'440	260'754
Total Passiven	645'192	608'933

Espace Real Estate Holding AG

Bahnhofplatz 6, 2502 Biel / Bienne

Espace Real Estate AG

Zuchwilerstrasse 43, Postfach 331, 4501 Solothurn

032 624 90 00

info@espacereal.ch, www.espacereal.ch

Dr. Christoph M. Müller Präsident des Verwaltungsrats	044 221 08 00 cmm@imschwert.ch
Theodor F. Kocher Vorsitzender der Geschäftsleitung ¹⁾	032 624 90 00 theodor.kocher@espacereal.ch
Isaak Meyer Leiter Finanzen ¹⁾	032 624 90 04 isaak.meyer@espacereal.ch
Patrick Berger Leiter Bewirtschaftung ¹⁾	032 624 90 10 patrick.berger@espacereal.ch
Lars Egger Leiter Entwicklungs- und Bauprojekte ¹⁾	032 624 90 02 lars.egger@espacereal.ch
Daniela Kuhn Assistentin der Geschäftsleitung/Sekretariat	032 624 90 09 daniela.kuhn@espacereal.ch
Jolanda Lanz Assistentin Entwicklungs- und Bauprojekte	032 624 90 03 jolanda.lanz@espacereal.ch
Rita Müller Assistentin der Geschäftsleitung/Sekretariat	032 624 90 06 rita.mueller@espacereal.ch
Thomas Pfaff Assistent Bewirtschaftung	032 624 90 05 thomas.pfaff@espacereal.ch
Karin Ruprecht Rechnungswesen	032 624 90 12 karin.ruprecht@espacereal.ch
Daniela von Arx Leiterin Rechnungswesen	032 624 90 08 daniela.vonarx@espacereal.ch
Claudio Wittwer Praktikant	032 624 90 07 claudio.wittwer@espacereal.ch

¹⁾ Mitglied der Geschäftsleitung

Impressum**Herausgeber**

Espace Real Estate AG

Gestaltung, Litho und Druck

AST & FISCHER AG, Wabern
www.ast-fischer.ch

Publikationsdatum

März 2016

espaceTM **real
estate**