

Medienmitteilung der Espace Real Estate Holding AG

### **Erfolgreiches Geschäftsjahr für Espace**

Biel/Solothurn, 30. März 2017. Die Espace Real Estate Holding AG (Espace) berichtet über ein erfreuliches Geschäftsjahr.

- Der Gewinn vor Steuern stieg markant um 25 % von CHF 11.9 Mio. auf erfreuliche CHF 14.8 Mio.
- Der Periodengewinn nach Steuern sank um 4.8% von CHF 12.3 Mio. auf CHF 11.7 Mio. Diese abweichende Entwicklung im Umfang von CHF 3.5 Mio. liegt alleine in der ausserordentlichen Auflösung von Rückstellungen für Steuern im Vorjahr begründet. Die ordentliche Steuer 2016 beträgt CHF 3.1 Mio. Im Vorjahr konnte ein Steuerertrag von CHF 0.4 Mio. verbucht werden.
- Der Liegenschaftserfolg erhöhte sich auf CHF 25.3 Mio. (+2.6%).
- Der Verwaltungsrat beantragt die Ausschüttung einer unveränderten Dividende aus Kapitaleinlagereserven im Betrag von CHF 4.50 pro Aktie. Sie ist verrechnungssteuerfrei und für Privatpersonen mit Wohnsitz in der Schweiz einkommenssteuerfrei.
- Die Kapitaleinlagereserve beträgt per 31.12.2016 CHF 122.7 Mio. beziehungsweise CHF 63.63 pro Aktie.

#### **Weitere Stärkung des Wohnanteils**

Espace verkaufte im Jahr 2016 drei grösstenteils gewerblich genutzte Liegenschaften, eine ältere Wohnliegenschaft und eine kleinere Baulandparzelle im Gesamtwert von CHF 26.6 Mio. Ausgebaut wurde das Portfolio durch die Fertigstellung und Vollvermietung der ersten Etappe der neuen Überbauung «Volaare» in Zuchwil (32 Wohnungen). In die Neubauten «Les Amis» (36 Wohnungen) am Narzissenweg in Biel sind gegen Ende Jahr die ersten Mieter eingezogen. Die Sanierung der insgesamt 154 Wohnungen am Amselweg 1, 3, 5 und Drosselweg 40 in Zuchwil ist weit fortgeschritten. 120 Wohnungen sind bereits neu vermietet. In Neubauten und Sanierungen wurden CHF 23.4 Mio. investiert. Der Marktwert der Immobilien blieb mit CHF 624.2 Mio. (-0.2%) praktisch unverändert.

#### **Geplanter Ausbau des Portfolios**

Durch die vor Jahren eingeleitete Entwicklung hat sich der Anteil der Wohnliegenschaften am Marktwert der Renditeliegenschaften innerhalb von vier Jahren von 23.5 % auf 34.0 % erhöht. Espace will diese Strategie konsequent fortsetzen. Neue Angebote, die auf ein vor Ort nicht verfügbares Segment, beispielsweise Trendwohnungen für Junge, Wohnen mit Dienstleistung für ältere Personen oder preiswerte Kleinwohnungen ausgerichtet sind, erzielen nach wie vor ansprechende Renditen.

### **Erfreuliche Projektfortschritte**

Espace verfügt über etliche Standorte, an denen Neubauten erfolgreich vermarktet werden können. Derzeit sind die zweite Etappe der Wohnsiedlung «Les Amis» am Narzissenweg in Biel (36 Wohnungen) und die Überbauung «Espace Birse» in Valbirse (52 Wohnungen) im Bau. Die Sanierung der verbleibenden 34 Wohnungen in Zuchwil wird Ende 2017 abgeschlossen. Der Bau des Projektes «Schwanengasse» Baufeld B in Biel (65 Wohnungen und 325 m<sup>2</sup> Dienstleistungsfläche) beginnt in den nächsten Wochen. Die Baueingabe für zwei weitere Etappen der Überbauung «Volaare» in Zuchwil (84 Wohnungen) ist in Vorbereitung.

### **Höherer Liegenschaftserfolg**

Die Mietzinsen standen 2016 generell unter Druck. Die Erst- und Neuvermietungen ergaben trotzdem einen um CHF 1.0 Mio. (+3.2%) höheren Erlös. Die wegen der Neuvermietungen notwendigen Renovationen und Sanierungen liessen allerdings auch den Liegenschaftsaufwand um CHF 0.3 Mio. (+5.3%) ansteigen. Der gesamthaft resultierende Liegenschaftserfolg betrug CHF 25.3 Mio.; das beste Ergebnis der letzten fünf Jahre.

### **Sinkende Leerstände**

Der Leerstand der Renditeliegenschaften ist von 13.7% auf 10.1% gesunken und ist damit auf den ersten Blick immer noch recht hoch. Diese Zahl enthält aber auch alle Leerstände, welche aus der Entwicklung (Erstvermietung, Sanierung, Verkaufsabsicht) entstanden. Dank vielfältiger Anstrengungen der letzten Jahre konnte im 2016 der Leerstand aus nicht erzielten Neuvermietungen auf ein Niveau unter 4% gesenkt werden.

### **Starkes Eigenkapital**

Die im Frühjahr 2016 durchgeführte Kapitalerhöhung wurde zu 100 % gezeichnet. Daraus flossen Espace Eigenmittel in Höhe von CHF 24.9 Mio. zu. Zusammen mit dem Jahresgewinn beträgt das Eigenkapital Ende 2016 nach Auszahlung der Dividende im Mai 2016 CHF 294.4 Mio. beziehungsweise CHF 152.69 pro Aktie (-1.4%). Die Eigenkapitalquote erhöhte sich auf komfortable 44.8 %, und die Eigenkapitalrendite vor Steuern stieg auf 5.3 %. Damit verfügt Espace über eine sehr starke Finanzlage und ist gut ausgestattet, den Immobilienbestand weiter zu verjüngen und auszubauen.

### **Attraktive Kapitaleinlagereserven**

Von den neuen Mitteln aus der Kapitalerhöhung konnten CHF 22.8 Mio. den Kapitaleinlagereserven zugewiesen werden. Per Ende 2016 betrugen diese CHF 122.7 Mio. beziehungsweise CHF 63.63 pro Aktie. Damit kann das Dividendenbetriffignis voraussichtlich während mehr als zehn Jahren verrechnungssteuerfrei und für Privatpersonen mit Wohnsitz in der Schweiz einkommenssteuerfrei ausbezahlt werden.

### **Performance der Espace-Aktie**

Bei der Kapitalerhöhung im Mai 2016 wurden die neuen Aktien zu einem attraktiven Ausgabepreis von CHF 118.00 angeboten. Während der Kapitalerhöhung stiegen die Nachfrage nach Bezugsrechten und Espace-Aktien und damit der Kurs beider Effekten vorübergehend stark an. Das Bezugsrecht wurde rege und zu einem

verhältnismässig hohen durchschnittlichen Kurs von CHF 3.07 gehandelt. Nach Auszahlung der Dividende glitt der Kurs schrittweise wieder zurück. Im Vergleich zum Ende des Vorjahres sank der Kurs um CHF 2.00 auf CHF 147.00 pro Aktie. Unter Einbezug der Dividende und des durchschnittlich bezahlten Kurses für das Bezugsrecht beträgt die Jahresperformance 3.7 %.

### **Ausblick – Weiterführung der Strategie**

Insbesondere für vermietete Wohnliegenschaften werden nach wie vor hohe Preise bezahlt und zu tiefe Bruttorenditen in Kauf genommen, obwohl mehr neue Wohnungen entstehen als nachgefragt werden und die Mietpreise zunehmend unter Druck geraten. In einigen Regionen stieg der Leerwohnungsbestand deutlich über 2 %. Der Mietzinsdruck bei gewerblichen und industriellen Mietflächen ist auch bei Espace spürbar. Die Wohnungen konnten dagegen bis heute gut vermietet werden, wobei eine Nachfragerdenez nach kleineren und preisgünstigeren Wohnungen feststellbar ist. Diese Nachfrage kann mit den angestossenen Projekten befriedigt werden.

Der Verwaltungsrat und die Geschäftsleitung gehen aus heutiger Sicht davon aus, die bisherige Dividendenpolitik weiterführen zu können. Sie danken den Aktionären für das Vertrauen, den Geschäftspartnern und den Mietern für die gute Zusammenarbeit sowie dem Espace-Team für den tatkräftigen Einsatz.

Der Jahresbericht 2016 wird ebenfalls heute, 30. März 2017, auf unserer 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](http://www.espacereal.ch)

#### **Theodor F. Kocher**

Vorsitzender der Geschäftsleitung  
032 624 90 00  
theodor.kocher@espacereal.ch  
[www.espacereal.ch](http://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 31.12.2016 betrug der Wert der 51 Liegenschaften CHF 624 Mio.; das Eigenkapital CHF 294 Mio.
- Dividenden werden aus den bedeutenden Kapitaleinlagereserven von CHF 122.7 Mio. (Stand 31.12.2016) 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	2016	2015	Veränderung
Liegenschaftserfolg	TCHF	25'348	24'703	2.61 %	
Erfolg aus Verkauf von Liegenschaften	TCHF	2'324	520	346.92 %	
Erfolg aus Neubewertung	TCHF	-916	-665	37.74 %	
Übriger betrieblicher Erfolg	TCHF	-3'069	-2'858	7.38 %	
Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern (EBIT)	TCHF	23'687	21'700	9.16 %	
Periodengewinn vor Steuern (EBT)	TCHF	14'824	11'862	24.97 %	
Periodengewinn	TCHF	11'692	12'279	-4.78 %	
<b>BILANZ</b>		Einheit	31.12.2016	31.12.2015	Veränderung
Eigenkapital	TCHF	294'433	265'440	10.92 %	
Eigenkapitalquote	%	44.82	41.14	3.68	
Anlagedeckungsgrad	%	46.72	42.09	4.63	
Net Gearing	%	103.98	126.87	-22.89	
<b>IMMOBILIENPORTFOLIO</b>		Einheit	31.12.2016	31.12.2015	Veränderung
Total Immobilienbestand	TCHF	624'198	625'730	-0.24 %	
Renditeliegenschaften	TCHF	547'507	549'294	-0.33 %	
Renditeliegenschaften im Bau	TCHF	20'179	19'826	1.78 %	
Nicht rentabilisierte Liegenschaften	TCHF	56'512	56'610	-0.17 %	
Immobilien (Areale = 1 Immobilie)	Anzahl	51	54	-5.56 %	
Mieter in Renditeliegenschaften	Anzahl	1'212	1'144	5.94 %	
			2016	2015	Veränderung
Leerstandsquote Renditeliegenschaften (Basis CHF)	%	10.15	13.73	-3.58	
Bruttorendite Renditeliegenschaften (gewichtet)	%	6.21	6.59	-0.38	
Nettorendite Renditeliegenschaften (gewichtet)	%	4.43	4.64	-0.21	
<b>MITARBEITENDE</b>		Einheit	31.12.2016	31.12.2015	Veränderung
Mitarbeitende per Stichtag	Anzahl	10	11	-9.09 %	
Vollzeitäquivalente per Stichtag	%	810	850	-40.00	
<b>AKTIEN</b>		Einheit	31.12.2016	31.12.2015	Veränderung
Ausgegebene Aktien	Anzahl	1'931'305	1'716'716	12.50 %	
Eigene Aktien	Anzahl	-3'050	-3'080	-0.97 %	
Ausstehende Aktien	Anzahl	1'928'255	1'713'636	12.52 %	
Eingetragene Aktionäre	Anzahl	600	551	8.89 %	
Im Verwaltungsrat vertretene Stimmen	%	54.43	52.61	1.82	
<b>KENNZAHLEN PRO AKTIE</b>		Einheit	31.12.2016	31.12.2015	Veränderung
Aktienkurs	CHF	147.00	149.00	-1.34 %	
Eigenkapital pro ausstehende Aktie	CHF	152.69	154.90	-1.42 %	
Kapitaleinlagereserven pro ausstehende Aktie	CHF	63.63	62.77	1.36 %	
			2016	2015	Veränderung
Gewinn pro ausstehende Aktie	CHF	6.06	7.17	-15.38 %	
Dividende (2016 Antrag an Generalversammlung)	CHF	4.50	4.50	—	