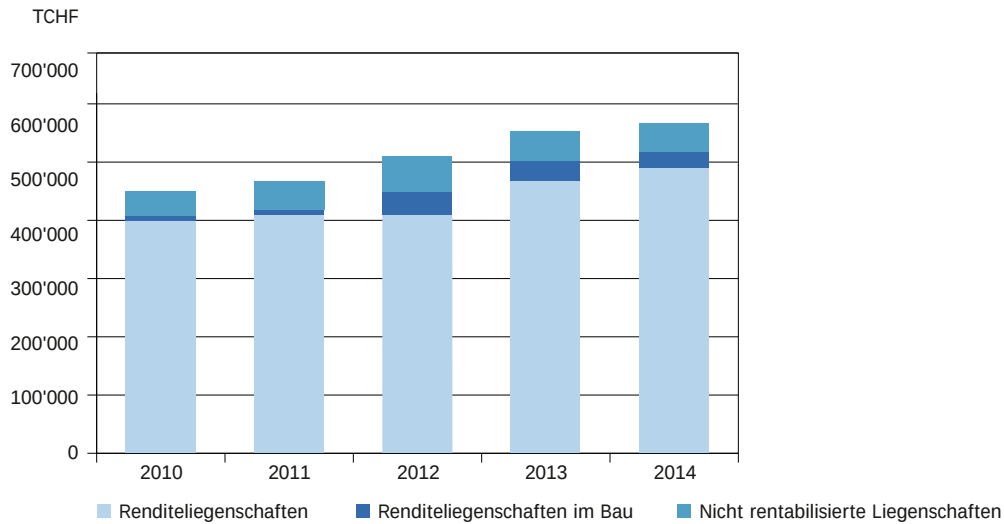


2014

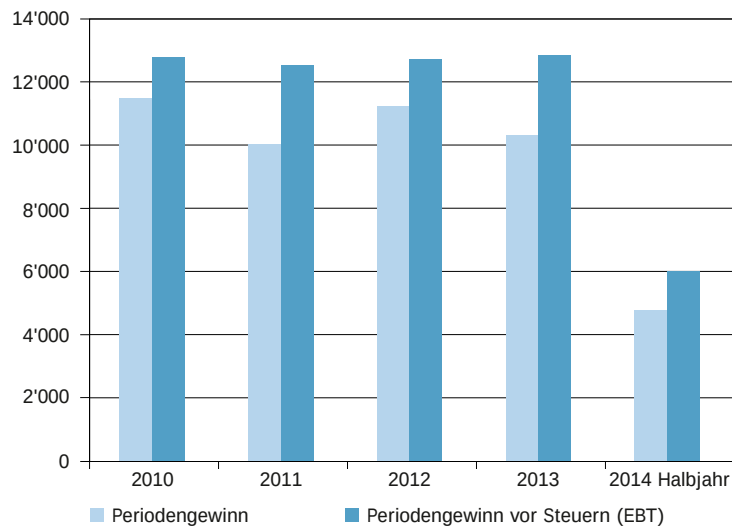
Kurzfassung Halbjahresbericht

Kennzahlen im Überblick

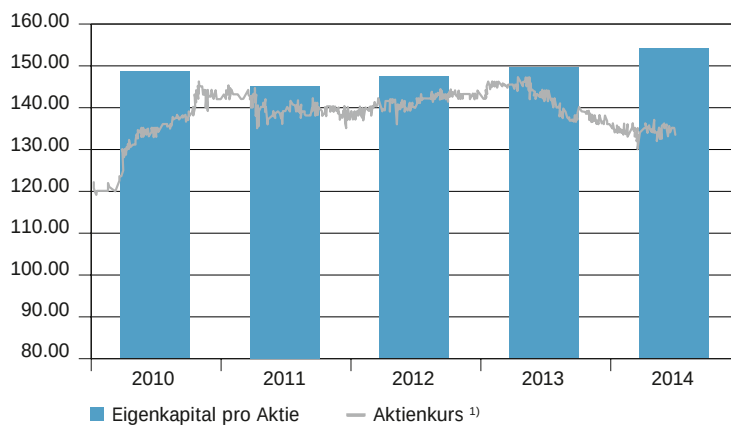
Immobilienportfolio



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.

		30.06.2014	31.12.2013	Veränderung in %
FINANZIELLE KENNZAHLEN				
Renditeliegenschaften	TCHF	499'368	475'682	4.98
Renditeliegenschaften im Bau	TCHF	28'773	34'619	-16.89
Nicht rentabilisierte Liegenschaften	TCHF	50'255	52'431	-4.15
Total Immobilienbestand	TCHF	578'396	562'732	2.78
Eigenkapital	TCHF	254'368	255'783	-0.55
Eigenkapitalquote	%	41.64	41.97	
Anlagedeckungsgrad	%	43.35	45.04	
		1. Halbjahr 2014	1. Halbjahr 2013	
Erlöse aus Vermietung von Liegenschaften	TCHF	15'391	14'853	3.62
Liegenschaftsaufwand	TCHF	-2'881	-3'170	-9.12
Liegenschaftserfolg	TCHF	12'510	11'683	7.08
Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern (EBIT)	TCHF	10'898	10'302	5.79
Periodengewinn vor Steuern (EBT)	TCHF	6'000	5'657	6.06
Periodengewinn	TCHF	4'804	4'493	6.92
Eigenkapitalrendite p.a. vor Steuern (gewichtet)	%	4.70	4.49	
Eigenkapitalrendite p.a. (ROE, gewichtet)	%	3.77	3.57	
BETRIEBLICHE KENNZAHLEN				
Bruttorendite Renditeliegenschaften (gewichtet)	%	6.88	7.23	
Nettorendite Renditeliegenschaften (gewichtet)	%	5.05	5.01	
Leerstandsquote Renditeliegenschaften (Basis CHF)	%	13.14	13.78	
		30.06.2014	31.12.2013	
Leerstandsquote Renditeliegenschaften (Basis m²)	%	15.30	15.60	
Anzahl Immobilien (Areale = 1 Immobilie)		53	53	-
Anzahl Mieter in Renditeliegenschaften (neue Zählweise)		918	1'146	-19.90
KENNZAHLEN PRO AKTIE				
Ausgegebene Aktien	Anzahl	1'716'716	1'716'716	-
Eigene Aktien	Anzahl	-221	-8'161	-97.29
Ausstehende Aktien	Anzahl	1'716'495	1'708'555	0.46
Eigenkapital pro ausstehender Aktie	CHF	148.19	149.71	-1.01
		1. Halbjahr 2014	1. Halbjahr 2013	
Gewinn p.a. pro ausstehender Aktie	CHF	5.60	5.25	-6.43
VALOREN NUMMER				
Espace Real Estate Namen		255'740		

Sehr geehrte Damen und Herren

Die Espace Real Estate Holding AG (Espace) kann über eine erfreuliche Geschäftsentwicklung im ersten Halbjahr 2014 berichten. Der Periodengewinn stieg um 6.9% auf CHF 4.8 Mio. (CHF 4.5 Mio.). Das gegenüber dem Vorjahr bessere Resultat ergibt sich im Wesentlichen aus einem um 7.1% höheren Liegenschaftserfolg von CHF 12.5 Mio. (CHF 11.7 Mio.).

In der Berichtsperiode 2014 konnten substanzielle Neuvermietungen abgeschlossen werden. Die daraus entstehenden Erträge werden im Verlauf des Jahres 2015 erfolgswirksam.

Erneuter Ausbau der Renditeliegenschaften

Der Neubau der Liegenschaft «cube 116» am Längfeldweg 116 in Biel konnte fertiggestellt und in die Kategorie Renditeliegenschaften übertragen werden. Es wurden zwei Arrondierungskäufe abgeschlossen. Der Wert des Immobilienportfolios nahm um 2.8% zu und beträgt CHF 578.4 Mio. (CHF 562.7 Mio.). Die Struktur des Liegenschaftsbestandes hat sich deutlich verbessert. Der Marktwert der Renditeliegenschaften steigt um 5.0% auf CHF 499.4 Mio. (CHF 475.7 Mio.) und derjenige von nicht rentabilisierten Liegenschaften vermindert sich um 4.2% auf CHF 50.2 Mio. (CHF 52.4 Mio.). Es wurde keine Liegenschaft verkauft.

127 Wohnungen im Bau – ein Geschäftshaus in Gesamtsanierung

Insgesamt sind drei Renditeliegenschaften mit einem Anlagevolumen von ca. CHF 50.0 Mio. und die letzte Sanierungsetappe der Liegenschaft «Factory1» an der Solothurnstrasse 1 in Biel (Investition CHF 4.0 Mio.) im Bau. Die Neubauten in Biel, Schwanengasse 21–29 (62 Wohnungen und 530m² Dienstleistungsfläche) und Lengnau bei Biel, Kirchmattweg 4–8 (24 Wohnungen), sind weit fortgeschritten und werden im ersten Halbjahr 2015 bezugsbereit sein. Für die beiden vorerwähnten Neubauten sind die ersten Vermietungen abgeschlossen. Mitte Mai 2014 fand der Spatenstich der Wohnüberbauung «volaare» in Zuchwil, Amselweg 45B und 47B (31 Wohnungen) statt. Die Fertigstellung ist für 2016 geplant.

7 Wohnbauprojekte in Planung

Für die nächsten Jahre sind auf eigenem Bauland sieben Neubauprojekte geplant, welche insgesamt ungefähr 350 Wohnungen und ein Anlagevolumen von rund

CHF 158.0 Mio. ausmachen. Für das zweite Halbjahr 2014 ist der Baubeginn des Projekts «Les Amis» am Narzissenweg in Biel (72 Wohnungen) geplant.

In Malleray-Bévilard haben die Gemeindeversammlungen beider Standortgemeinden der Umzonung des Industrieareals (32'000m²) in die Zentrumszone «Espace Birse» erfreulicherweise einstimmig zugestimmt. Diese neue Zone erlaubt eine hohe und flexible Nutzung mit einem Wohnanteil bis zu 100%. Die erste Etappe der Wohnbauten ist in Planung. Das bestehende Fabrikgebäude (Nutzfläche ca. 18'000m²) wird derzeit fachgerecht zurückgebaut. Ca. 80% des abgebrochenen Materials werden aufgearbeitet und erneut als Baumaterial weiterverwendet.

Anstieg der Erlöse aus Vermietung und des Periodengewinns

In der Berichtsperiode konnten die Erlöse aus Vermietung um 3.6% auf CHF 15.4 Mio. (CHF 14.9 Mio.) gesteigert werden, obwohl in Einzelfällen die Mieten gesenkt oder Preiskonzessionen gewährt werden mussten. Der Betriebsaufwand wurde um 6.3% auf CHF 4.7 Mio. (CHF 5.1 Mio. gesenkt). Es resultiert ein um 5.8% höheres Betriebsergebnis von CHF 10.9 Mio. (CHF 10.3 Mio.). Die Hypotheken zur Finanzierung der Neubauten und zur Refinanzierung ablaufender Festhypotheken konnten durchwegs zu günstigen Konditionen abgeschlossen werden. Das gegenüber der Vergleichsperiode erhöhte Fremdkapital verursachte einen um CHF 0.3 Mio. angestiegenen Finanzaufwand. Der Periodengewinn vor Steuern liegt daher mit CHF 6.0 Mio. (CHF 5.7 Mio.) 6.1% über dem Vorjahr. Die Steuerbelastung blieb beinahe unverändert, weshalb sich der Periodengewinn nach Steuern ungefähr um den gleichen Betrag auf CHF 4.8 Mio. (CHF 4.5 Mio.) um 6.9% verbesserte.

Solide Finanzlage

Die Renditeliegenschaften im Bau mit einem Volumen von CHF 28.8 Mio. und die Bau- und Entwicklungsprojekte mit einem Wert von CHF 7.7 Mio. wurden aus eigenen Mitteln finanziert. Die flüssigen Mittel betragen CHF 20.8 Mio. Dies ermöglicht, Neubauten erst kurz vor deren Fertigstellung zu guten Konditionen zu refinanzieren.

Die Eigenkapitalquote blieb trotz der Ausschüttung einer Dividende im Gesamtbetrag von CHF 7.3 Mio. mit 41.6% (42.0%) beinahe unverändert. Die durchschnittliche Dauer der Fremdfinanzierungen beträgt

5 Jahre und 2 Monate und der Anlagedeckungsgrad 43.4 % (45.0 %). Gesamthaft ergibt sich daraus eine solide Finanzlage, welche einen Weiterausbau der Renditeliegenschaften, insbesondere den Bau neuer Wohnungen, ermöglicht.

Performance der Espace-Aktie

Der Kurs der Espace-Aktie entwickelte sich im ersten Halbjahr 2014 rückläufig von CHF 136.00 auf CHF 133.50. Zusammen mit der ausbezahlten Dividende von CHF 4.25 pro Aktie beträgt die Performance +1.3%. Im Gegensatz zu den Vorjahren liegt die Performance in dieser Periode unter der Gesamttrendite des schweizerischen Immobilienmarktes von +6.5 %, gemessen am SXI Real Estate Total Return Index.

Ausblick

Die Wirtschaftsentwicklung in der Schweiz verläuft dank der Interventionen der Schweizerischen Nationalbank zugunsten eines stabilen Kursverhältnisses zwischen Schweizer Franken und Euro verhalten positiv. Dazu trägt auch das nahezu weltweit tiefe Zinsniveau entscheidend bei. Nach wie vor bestehen hohe Risiken, welche den Wert wichtiger Währungen und die Finanzmärkte destabilisieren können.

Bis heute hat Espace keine negativen Auswirkungen aus der vom Schweizervolk angenommen Masseneinwanderungsinitiative verspürt. Die Vermietung von neuen und älteren Wohnungen verlief dank der klaren Ausrichtung auf den lokalen Markt problemlos. Im ersten Halbjahr 2014 konnten überdurchschnittlich viele Vermietungen von gewerblichen Flächen abgeschlossen werden, welche im Verlauf des Jahres 2015 ertragswirksam werden.

Über den Verkauf des Areals Wissensteinfeld (ca. 67'268m²) in Derendingen hat Espace mit der Steinhoff Properties AG, Zug, einen Kauf-Vorvertrag über den Erwerb des ganzen Areals abgeschlossen. Die Käuferin hat in der Zwischenzeit mehrere Verfahren zum Erlass eines Gestaltungsplanes mit einer Umweltverträglichkeitsprüfung und eines Mobilitätskonzepts sowie zum Erlangen einer Baubewilligung eingeleitet. Es wurden keine Einsprachen erhoben. Daher darf davon ausgegangen werden, dass der Verkauf des Areals bis Ende 2014 zustande kommen sollte.

Espace richtet ihre Investitionen wie bisher konsequent auf interessante Mikrolagen mit einer konkreten Nachfrage aus. An solchen Standorten können Wohnungen marktgerecht und mit einer angemessenen Rendite vermietet werden. Das erlaubt Espace, weiterhin nachhaltig und profitabel zu wachsen.

Der Verwaltungsrat und die Geschäftsleitung gehen davon aus, dass die bisherige Dividendenpolitik weitergeführt werden kann. Sie danken den Aktionären, Mietern und Geschäftspartnern für das Vertrauen und die gute Zusammenarbeit und dem Espace-Team für den geleisteten Einsatz.



Dr. Christoph M. Müller
Präsident des
Verwaltungsrates

Theodor F. Kocher
Vorsitzender der
Geschäftsleitung

Agenda

Publikation Geschäftsbericht 2014
Generalversammlung 2015

02. April 2015
07. Mai 2015

Konsolidierte Erfolgsrechnung

TCHF

	1. Halbjahr 2014	1. Halbjahr 2013
Betriebsertrag		
Erlöse aus Vermietung von Liegenschaften	15'391	14'853
Erträge aus Immobilienhandel	-	-
Sonstige betriebliche Erträge	247	510
	15'638	15'363
Betriebsaufwand		
Liegenschaftsaufwand	-2'881	-3'170
Erfolg aus Neubewertung	-324	-340
Personalaufwand	-797	-784
Kapitalsteuern	-107	-120
Abschreibungen	-134	-92
Übriger Betriebsaufwand	-497	-555
	-4'740	-5'061
EBIT	10'898	10'302
Finanzergebnis		
Finanzertrag	22	18
Finanzaufwand	-4'920	-4'663
	-4'898	-4'645
EBT	6'000	5'657
Steuern	-1'196	-1'164
Periodenergebnis	4'804	4'493

Konsolidierte Bilanz

TCHF

	30.06.2014	31.12.2013
AKTIVEN		
Flüssige Mittel	20'849	35'966
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	220	3'855
Sonstige Forderungen	2'656	1'109
Aktive Rechnungsabgrenzungen	421	497
Total Umlaufvermögen	24'146	41'427
Sachanlagen		
Renditeliegenschaften	499'368	475'682
Renditeliegenschaften im Bau	28'773	34'619
Nicht rentabilisierte Liegenschaften	50'255	52'431
	578'396	562'732
Bau- und Entwicklungsprojekte	7'686	4'505
Immaterielle Anlagen	469	458
Übrige Sachanlagen	227	268
Total Anlagevermögen	586'778	567'963
Total Aktiven	610'924	609'390
PASSIVEN		
Kurzfristiges Fremdkapital		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	6'727	5'011
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	31'135	30'375
Übrige Verbindlichkeiten	2'309	173
Steuerrückstellungen	2'163	2'834
Sonstige Rückstellungen	559	722
Passive Rechnungsabgrenzungen	3'025	2'064
	45'918	41'179
Langfristiges Fremdkapital		
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	289'198	291'959
Rückstellungen für latente Steuern	21'440	20'469
	310'638	312'428
Total Fremdkapital	356'556	353'607
Aktienkapital	17'167	17'167
Kapitalreserve	116'981	124'319
Eigene Aktien	-30	-1'149
Gewinnreserven	120'250	115'446
Total Eigenkapital	254'368	255'783
Total Passiven	610'923	609'390

Espace Real Estate Holding AG

Bahnhofplatz 6, 2502 Biel / Bienne

Espace Real Estate AG

Zuchwilerstrasse 43, Postfach 331, 4501 Solothurn

Telefon 032 624 90 00

info@espacereal.ch, www.espacereal.ch

Dr. Christoph M. Müller
Präsident des Verwaltungsrats

Telefon 044 221 08 00
imschwert@bluewin.ch

Theodor F. Kocher
Vorsitzender der Geschäftsleitung¹⁾

Telefon 032 624 90 00
theodor.kocher@espacereal.ch

Isaak Meyer
Leiter Finanzen¹⁾

Telefon 032 624 90 04
isaak.meyer@espacereal.ch

Patrick Berger
Leiter Bewirtschaftung¹⁾

Telefon 032 624 90 10
patrick.berger@espacereal.ch

Jacques Hennet
Responsable d'immeubles

Telefon 032 491 67 15
jacques.hennet@espacereal.ch

Jolanda Lanz
Assistenz / Sekretariat

Telefon 032 624 90 03
jolanda.lanz@espacereal.ch

Rita Müller
Assistenz / Sekretariat

Telefon 032 624 90 06
rita.mueller@espacereal.ch

Thomas Pfaff
Assistent Bewirtschaftung

Telefon 032 624 90 05
thomas.pfaff@espacereal.ch

Karin Ruprecht
Sachbearbeiterin Rechnungswesen

Telefon 032 624 90 12
karin.ruprecht@espacereal.ch

Daniela von Arx
Leiterin Rechnungswesen

Telefon 032 624 90 08
daniela.vonarx@espacereal.ch

Claudio Wittwer
Praktikant

Telefon 032 624 90 07
claudio.wittwer@espacereal.ch

¹⁾ Mitglied der Geschäftsleitung