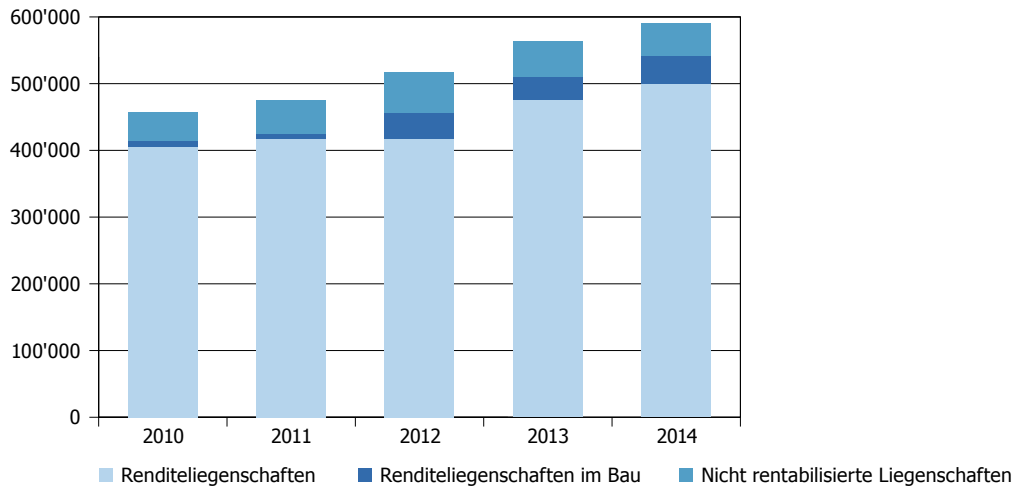


2014

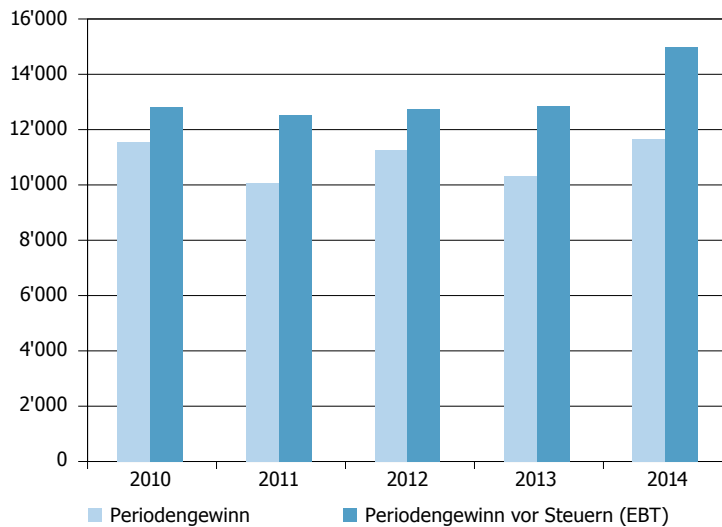
Kurzfassung Geschäftsbericht

Kennzahlen im Überblick

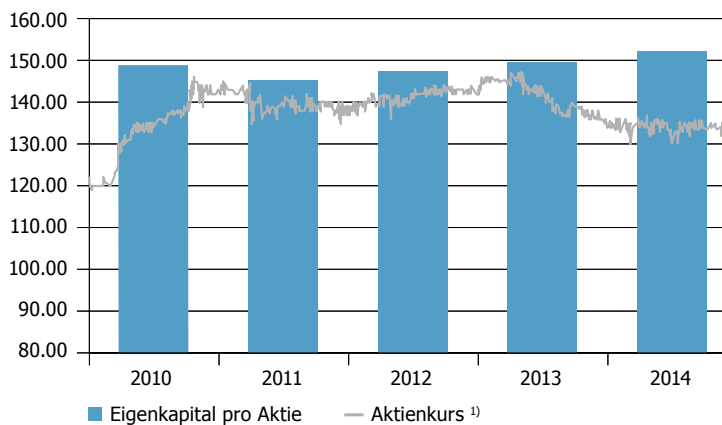
Immobilienportfolio



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.

		2014	2013	Veränderung in %
FINANZIELLE KENNZAHLEN				
Renditeliegenschaften	TCHF	499'363	475'682	4.98
Renditeliegenschaften im Bau	TCHF	42'619	34'619	23.11
Nicht rentabilisierte Liegenschaften	TCHF	49'359	52'431	-5.86
Total Immobilienbestand	TCHF	591'341	562'732	5.08
Erlöse aus Vermietung von Liegenschaften	TCHF	30'682	29'971	2.37
Liegenschaftsaufwand	TCHF	-7'803	-6'186	26.14
Liegenschaftserfolg	TCHF	22'879	23'785	-3.81
Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern (EBIT)	TCHF	24'655	22'312	10.51
Periodengewinn vor Steuern (EBT)	TCHF	14'998	13'042	15.01
Periodengewinn	TCHF	11'684	10'323	13.21
Eigenkapital	TCHF	260'754	255'783	1.94
Eigenkapitalquote	%	42.82	41.97	
Anlagedeckungsgrad	%	43.61	45.04	
Eigenkapitalrendite p.a. vor Steuern (gewichtet)	%	5.81	5.06	
Eigenkapitalrendite p.a. (ROE, gewichtet)	%	4.52	4.06	
BETRIEBLICHE KENNZAHLEN				
Bruttorendite Renditeliegenschaften (gewichtet)	%	6.86	7.24	
Nettorendite Renditeliegenschaften (gewichtet)	%	4.64	5.18	
Leerstandsquote Renditeliegenschaften (Basis CHF)	%	13.00	13.13	
Leerstandsquote Renditeliegenschaften (Basis m ²)	%	13.86	15.62	
Ertragsausfallquote Renditeliegenschaften	%	13.33	13.21	
Anzahl Immobilien (Areale = 1 Immobilie)		54	53	1.89
Anzahl Mieter in Renditeliegenschaften (neue Zählweise)		1'100	1'146	-4.01
KENNZAHLEN PRO AKTIE				
Ausgegebene Aktien	Anzahl	1'716'716	1'716'716	-
Eigene Aktien	Anzahl	-3'875	-8'161	-52.52
Ausstehende Aktien	Anzahl	1'712'841	1'708'555	0.25
Gewinn pro ausstehender Aktie	CHF	6.82	6.04	12.92
Dividende (bzw. Dividendenantrag)	CHF	4.50	4.25	5.88
Eigenkapital (NAV) pro Aktie	CHF	152.23	149.71	0.25
VALOREN NUMMER				
Espace Real Estate Namen		255'740		

Sehr geehrte Damen und Herren

Der Verwaltungsrat der Espace Real Estate Holding AG (Espace) kann über ein erfreuliches Jahresergebnis berichten. Der Periodengewinn stieg um 13.2% auf CHF 11.7 Mio. (CHF 10.3 Mio.). Der Verwaltungsrat beantragt eine Erhöhung der Dividende von CHF 4.25 auf CHF 4.50 pro Aktie.

Ausbau und Erneuerung der Renditeliegenschaften

In der Berichtsperiode wuchs der Verkehrswert des Immobilienportfolios um 5.1% auf CHF 591.3 Mio. (CHF 562.7 Mio.). Diese Zunahme entstand im Wesentlichen dank der Fertigstellung des Geschäftshauses «cube116» am Längfeldweg 116 in Biel, des Abschlusses mehrerer Sanierungen und zweier Arrondierungskäufe.

Vier Renditeliegenschaften im Bau – sechs Wohnbauprojekte in Planung

Ende 2014 waren vier Wohnbauprojekte im Bau. Anfangs 2015 wurde die Überbauung «Chilchmatt» in Lengnau BE mit 24 Wohnungen fertiggestellt. Am 1. Mai 2015 werden in der Überbauung «Schwanengasse» in Biel mit 62 Wohnungen die ersten Mieter einziehen. Die Überbauung «Volaare» in Zuchwil mit 29 Wohnungen und «Les Amis» in Biel mit 72 Wohnungen sind im Bau. Bei beiden werden die Wohnungen im ersten Semester 2016 bezugsbereit sein.

Eine sorgfältige Gesamtplanung dauert heute deutlich länger als die effektive Bauzeit. Um die Erweiterung des Immobilienportfolios mit Neubauten kontinuierlich fortzusetzen, ist es daher notwendig, mehr Projekte in Planung als in Ausführung zu haben. Derzeit plant Espace sechs neue Überbauungen mit ca. 294 Wohnungen. Die Sanierung einer Gewerbeliegenschaft in Biel (3'800 m²) ist im Gang und eine weitere in Oensingen (5'650 m²) startet 2015.

Drei Areale für ca. 340 Wohnungen baureif

Espace optimiert systematisch die Nutzung der Baulandflächen. Im Sinne des neuen Raumplanungsgesetzes veränderte Zonenzuweisungen erlauben eine marktgerechtere und dichtere Überbauung. Durch planungsrechtliche Neuordnungen, den Abbruch von Altbauten und teilweise die Sanierung von Altlasten erreichten Areale in Biel, Malleray/Bévilard und Subingen die Baureife. Sie erlauben den Bau von total ca. 340 Wohnungen.

Das Industrieareal «Wissensteinfeld» in Derendingen wurde verkauft. Die während Jahren in dieses Areal

getätigten Investitionen haben sich damit für Espace positiv ausgewirkt. Die Käuferin realisiert derzeit ein grosses Dienstleistungs- und Logistikzentrum, wo über 200 Mitarbeiter beschäftigt sein werden. Diese Ansiedlung ist für die Region ein beachtlicher Wirtschaftsfaktor.

Strukturelle Verbesserung des Immobilienportfolios

Die Zunahme der Renditeliegenschaften verbreiterte einerseits die Ertragsbasis der Gesellschaft. Andererseits steigerten die Investitionen in die Baulandflächen deren Wert. Zwei Renditeliegenschaften im Bau sind weit fortgeschritten, weshalb der Wert auf CHF 42.6 Mio. (CHF 34.6 Mio.) anstieg. Im Jahr 2015 werden total 86 Wohnungen fertiggestellt und in den Folgejahren die Ertragsbasis der Gesellschaft stärken.

Höhere Erlöse aus Vermietung – leichter Rückgang des Liegenschaftserfolges

Die Erlöse aus Vermietung erreichten einen um 2.4% höheren Wert von CHF 30.7 Mio. (CHF 30.0 Mio.). Im Berichtsjahr konnten beachtliche Neuvermietungen abgeschlossen werden, welche erst im Verlauf des Jahres 2015 wirksam werden. Im aktuellen Mietermarkt stellen die Mieter zusätzliche Ansprüche, welche Investitionen und ausserordentliche Unterhaltsarbeiten nach sich ziehen. Der Liegenschaftsaufwand stieg deshalb im Berichtsjahr um 26.1% auf CHF 7.8 Mio. (CHF 6.2 Mio.). Er belastet den Liegenschaftserfolg deutlich, der um 3.8% auf CHF 22.9 Mio. (CHF 23.8 Mio.) sank.

Der überwiegende Teil der Erträge aus den Neuvermietungen beginnt im Verlauf des Jahres 2015. Der Leerstand (Basis CHF) verminderte sich deshalb nur geringfügig von 13.1% auf 13.0%. Die Ursachen des Leerstandes setzen sich wie folgt zusammen:

Verkaufsabsicht	0.8%
Sanierung und Sanierungsabsicht	5.3%
Erstvermietung	1.8%
Nicht erzielte Wiedervermietungen	5.1%
Total Leerstand der Renditeliegenschaften	13.0%

Die Vermietung von Wohnungen verlief durchwegs gut. Bei den Vermietungen von Verkaufs-, Gewerbe- und Industrieflächen mussten im Interesse einer nachhaltigen und schnelleren Vermietung Preissenkungen gewährt werden. Einerseits stiegen die Erlöse aus Vermietungen daher nicht ganz im erwarteten Umfang. Andererseits wirkten sich alle Preissenkungen negativ auf die Verkehrswerte der Liegenschaften aus

und belasteten das Bewertungsergebnis. Es fiel mit CHF -1.6 Mio. (CHF -0.6 Mio.) unter dem Vorjahr aus.

Starke Finanzlage

Der erfreuliche Ertrag aus Immobilienhandel stammt grösstenteils aus dem Verkauf des Areals «Wissensteinfeld» in Derendingen. Aus diesem Verkauf flossen der Gesellschaft beachtliche liquide Mittel zu. Daraus resultierte ein markant höherer Cash Flow aus der operativen Tätigkeit von CHF 21.4 Mio. (CHF 9.3 Mio.). Die Renditeliegenschaften im Bau im Wert von CHF 42.6 Mio. finanzierte Espace vollständig aus eigenen Mitteln. Das Eigenkapital pro Aktie erhöhte sich auf CHF 152.23 (CHF 149.71).

Neue Finanzierungen wurden keine abgeschlossen. Die mittlere Fälligkeit verkürzte sich deshalb um ca. 10 Monate auf 4 Jahre und 8 Monate und die mittlere Verzinsung blieb mit 2.82% (2.81%) praktisch unverändert.

Der Periodengewinn und die starke Finanzlage erlauben dem Verwaltungsrat, der Generalversammlung zu beantragen, aus den Kapitaleinlagereserven eine höhere Dividende von CHF 4.50 pro Aktie (CHF 4.25) auszubezahlen. Diese Dividende ist verrechnungssteuerfrei und für in der Schweiz wohnhafte Personen Einkommenssteuerfrei.

Verhaltene Performance der Espace-Aktie

Der Kurs der Espace-Aktien ging im Berichtsjahr von CHF 136.00 auf CHF 135.00 zurück. Zusammen mit der ausbezahlten Dividende von CHF 4.25 betrug die Performance 2.4% (-1.9%). Die Gesamtrendite der Schweizerischen Immobilienaktien (SXI Real Estate Shares Total Return Index) betrug 13.7% (-6.9%). Bis Ende Februar 2015 stieg der Kurs der Espace-Aktie auf CHF 148.00.

Ausblick

Die inländische Wirtschaft konsolidierte sich im Berichtsjahr auf einem ansprechenden Niveau. Die

Schweizerische Nationalbank hat die Politik einer festen Untergrenze für den Wechselkurs gegenüber dem Euro im Januar 2015 beendet. Diese neue Situation schmälert die internationale Wettbewerbsfähigkeit der Exportwirtschaft. Der Preisdruck auf die gewerblichen und industriellen Flächen hat erneut zugenommen. Dagegen können neue, aber auch ältere Wohnungen mit marktkonformem Preis-Leistungs-Verhältnis weiterhin gut vermietet werden.

Aufgrund der von der Schweizerischen Nationalbank eingeführten Negativzinsen werden die hohen Investitionen in Immobilien anhalten und die Renditeerwartungen voraussichtlich sinken. Im Gegensatz zu den kommerziellen Flächen sind die Mietpreise für Wohnungen stabil geblieben. Bei Anhalten der aktuellen Zinssituation können diese ebenfalls unter Druck geraten.

Espace richtet ihre Investitionen auf den Lokalmarkt und auf interessante Mikrolagen mit einer konkreten Nachfrage aus. Solche Wohnungen werden weiterhin erfolgreich vermietet werden können. Sie erlauben Espace, mit zeitgemässen Neubauten nachhaltig und profitabel zu wachsen. Espace kann daher die seit einigen Jahren eingeschlagene und vorsichtig umgesetzte Strategie fortsetzen.

Der Verwaltungsrat und die Geschäftsleitung gehen heute davon aus, dass die aktuelle Dividendenpolitik weitergeführt werden kann.

Wir danken den Aktionären für das Vertrauen, unseren Geschäftspartnern und Mietern für 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

Generalversammlung 2015	07. Mai 2015
Auszahlung der Dividende 2015	15. Mai 2015
Publikation Halbjahresbericht 2015	24. September 2015
Publikation Geschäftsbericht 2015	07. April 2016
Generalversammlung 2016	12. Mai 2016

Höherer Betriebsertrag durch Liegenschaftsverkauf und neuen Liegenschaften

Espace erzielt Gewinne in erster Linie aus der Anlage in Immobilien und den daraus anfallenden Mieterträgen. Gewinnbringende Verkäufe von Immobilien, die nicht mehr länger im Portfolio gehalten werden, trugen in den letzten Jahren jeweils auch zum Betriebsertrag bei. Die allgemein grosse Nachfrage nach Schweizer Immobilien trägt dazu bei, dass mit diesen Verkäufen Gewinn erzielt werden kann. Auch 2014 konnten massgebliche Erträge aus Immobilienhandel erzielt werden. Trotz der Verkäufe von Liegenschaften verringerten sich die Erlöse aus Vermietung nicht, weil nur Liegenschaften ohne Mieterträge verkauft wurden. Die Erlöse aus Vermietung von Liegenschaften stiegen aufgrund der neuen Renditeliegenschaften um TCHF 711.

Verwendung der liquiden Mittel für die Renditeliegenschaften im Bau

Der beim Periodenbeginn hohe Bestand liquider Mittel von TCHF 35'966 sowie der Mittelzufluss durch die Veräusserung von Liegenschaften TCHF 13'815 wurde für Sanierungen und Neubauten verwendet. Sämtliche im Bau befindliche Liegenschaften waren per 31.12.2014 unbelehnt.

Änderung des Ausweises der Kapitalsteuern

Neu werden die Kapitalsteuern nicht mehr als separate Position im Betriebsaufwand gezeigt. Weil die Kapitalsteuern in etlichen Kantonen an die Gewinnsteuern anrechenbar sind, macht eine Unterscheidung und der Ausweis in verschiedenen Positionen keinen Sinn mehr. Durch diese Änderung im Ausweis erhöht sich nachträglich der EBT bzw. EBIT der Vergleichsperiode 2013 um TCHF 170.

Negativer Erfolg aus Neubewertung

Die Methode der DCF-Bewertung führt bei unveränderten Parametern systematisch zu einem negativen Effekt von ca. 1% des Portfoliowertes. Der negative Erfolg aus Neubewertung betrug im 2014 mit TCHF 1'640 jedoch weniger als drei Promille des Portfoliowertes. Die wesentlichen Gründe dafür sind neben der positiven Entwicklung etlicher Liegenschaften auch der tiefere mittlere Diskontierungssatz von 5.32% (5.40%). Negativ wirkten sich die rückläufige Nachfrage nach kommerziell genutzten Mietflächen und die damit verbundene Senkung der Mietpreise aus.

Höherer Finanzaufwand trotz tieferem Fremdkapital per Stichtag

Der Bestand an Finanzverbindlichkeiten betrug per Stichtag 31.12.2013 TCHF 322'334. Wegen der Rückführung zweier Darlehen sowie den regulären Amortisationen sank der Bestand um TCHF 7'561 auf TCHF 314'773 am 31.12.2014. In der Berichtsperiode wurden keine neuen Fremdmittel aufgenommen. Deshalb verkürzte sich die mittlere Fälligkeit der Finanzverbindlichkeiten um 10 Monate auf 4 Jahre und 8 Monate. Die mittlere Verzinsung blieb nahezu gleich bei 2.82%.

Der höhere Finanzaufwand erklärt sich durch den um TCHF 16'407 höheren mittleren Bestand der Finanzverbindlichkeiten in der Periode 2014 im Vergleich zur Periode 2013.

Wertberichtigung von Bau- und Entwicklungsprojekten

Jeweils zum Jahresende werden die aktivierten Kosten für Bau- und Entwicklungsprojekte einem Impairmenttest unterzogen. Per Jahresende 2014 wurden zwölf kleinere Projekte im Wert berichtigt. Diese Wertberichtigungen erklären die Zunahme der Position Abschreibungen um TCHF 1'222 im Vergleich zur Periode 2013.

Konsolidierte Erfolgsrechnung und Bilanz

TCHF

	2014	2013
Betriebsertrag		
Erlöse aus Vermietung von Liegenschaften	30'682	29'971
Erträge aus Immobilienhandel	7'174	1'024
Sonstige betriebliche Erträge	422	1'120
	38'278	32'115
Betriebsaufwand		
Liegenschaftsaufwand	-7'803	-6'186
Erfolg aus Neubewertung	-1'640	-556
Personalaufwand	-1'580	-1'569
Abschreibungen	-1'515	-293
Übriger Betriebsaufwand	-1'085	-1'199
	-13'623	-9'803
EBIT	24'655	22'312
Finanzergebnis		
Finanzertrag	31	25
Finanzaufwand	-9'688	-9'295
	-9'657	-9'270
EBT	14'998	13'042
Steuern	-3'314	-2'719
Periodenergebnis	11'684	10'323
	2014	2013
AKTIVEN		
Flüssige Mittel	13'197	35'966
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	431	3'855
Sonstige Forderungen	116	1'109
Aktive Rechnungsabgrenzungen	23	497
Total Umlaufvermögen	13'767	41'427
Sachanlagen		
Renditeliegenschaften	499'363	475'682
Renditeliegenschaften im Bau	42'619	34'619
Nicht rentabilisierte Liegenschaften	49'359	52'431
	591'341	562'732
Bau- und Entwicklungsprojekte	3'301	4'505
Immaterielle Anlagen	339	458
Übrige Sachanlagen	185	268
Total Anlagevermögen	595'166	567'963
Total Aktiven	608'933	609'390
PASSIVEN		
Kurzfristiges Fremdkapital		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	5'241	5'011
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	36'418	30'375
Übrige Verbindlichkeiten	987	173
Steuerrückstellungen	1'436	2'834
Sonstige Rückstellungen	1'278	722
Passive Rechnungsabgrenzungen	1'307	2'064
	46'667	41'179
Langfristiges Fremdkapital		
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	278'355	291'959
Rückstellungen für latente Steuern	23'157	20'469
	301'512	312'428
Total Fremdkapital	348'179	353'607
Aktienkapital	17'167	17'167
Kapitalreserven	116'981	124'319
Eigene Aktien	-524	-1'149
Gewinnreserven	127'130	115'446
Total Eigenkapital	260'754	255'783
Total Passiven	608'933	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

Lars Egger
Leiter Entwicklungs- und Bauprojekte

Telefon: 032 624 90 02
lars.egger@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

Impressum

Herausgeber

Espace Real Estate AG

Gestaltung, Litho und Druck

AST & FISCHER AG, Wabern

www.ast-fischer.ch

Publikationsdatum

April 2015

esPaceTM **real estate**