



Online-Ausgabe

Finanz und Wirtschaft  
8021 Zürich  
044/ 298 35 35  
www.fuw.ch

Medienart: Internet  
Medientyp: Publikumszeitschriften  
UUpM: 118'000  
Page Visits: 715'277

Themen-Nr.: 230.025  
Abo-Nr.: 1074199

07:00 - 22.09.2016

## newsbox: Solides Ergebnis im ersten Halbjahr 2016 für Espace

Medienmitteilung der Espace Real Estate Holding AG

Solides Ergebnis im ersten Halbjahr 2016 für Espace

Biel/Solothurn, 22. September 2016. Die Erlöse aus Vermietung haben sich erhöht. Der Leerstand ist gesunken. Der Liegenschaftserfolg blieb trotz einem herausfordernden Umfeld mit CHF 12.6 Mio. praktisch unverändert.

Die erste Etappe der Wohnüberbauung "Volaare" in Zuchwil mit 31 Wohnungen wurde fertiggestellt und ist bereits voll vermietet. Die Sanierung und Wiedervermietung von 74 Wohnungen, ebenfalls in Zuchwil, ist abgeschlossen. Das Neubauprojekt "Espace Birse" mit 53 Mietwohnungen, davon 28 Einheiten mit Service in Valbirse BE wurde begonnen und verläuft planmässig.

\* Die Erlöse aus Vermietung sind um 2.1% auf CHF 15.9 Mio. angestiegen. \* Die Leerstandsquote der Renditeliegenschaften ist von 13.6% auf 10.8% zurückgegangen. \* Der Marktwert der Renditeliegenschaften erhöhte sich um 2.6% auf CHF 563.7 Mio. \* Der Finanzaufwand verringerte sich um 7.2%. \* Der mit der Vorjahresperiode nicht vergleichbare Halbjahresgewinn beträgt CHF 4.7 Mio. Der Gewinn in der Vergleichsperiode war deutlich höher, insbesondere weil nicht mehr benötigte Steuerrückstellungen erfolgswirksam aufgelöst wurden.

Espace gibt sich ein neues Erscheinungsbild Das bisherige Erscheinungsbild hat sich während mehr als zehn Jahren bewährt. In diesem Zeitraum hat sich allerdings in der visuellen Online-Darstellung viel getan und ein Firmenauftritt sollte den sich verändernden Bedürfnissen gerecht werden. Espace hat sich daher für ein neues Erscheinungsbild entschieden. Bei dieser Gelegenheit hat Espace auch das Publikationskonzept überarbeitet. Eine grosse Menge von Drucksachen landet heutzutage direkt im Altpapier. Geschäfts- und Halbjahresbericht werden künftig - wie bereits von einer Vielzahl börsenkotierter Unternehmen praktiziert - nur noch online veröffentlicht. Eine gedruckte Fassung kann selbstverständlich jederzeit angefordert werden. Deutliche Fortschritte bei der Verjüngung des Immobilienportfolios Durch Neubauten und Sanierungen erhöhte sich der Marktwert des Immobilienportfolios um 1.1% auf CHF 632.6 Mio. Im Sinne der strategischen Ziele erreichte Espace auch strukturelle Verbesserungen in der Zusammensetzung des Portfolios. In den letzten fünf Jahren steigerte sich zum Beispiel der Anteil des Marktwertes der Wohnliegenschaften von 22.5% auf 33.8%. Die erste Etappe der Neuüberbauung "Volaare" am Amselweg 45B und 47B in Zuchwil mit 31 Wohnungen wurde fertiggestellt und ist bereits voll vermietet. Ebenfalls in Zuchwil wurde die vollständige Innensanierung und Neuvermietung von 74 Wohnungen am Amselweg 1 und Drosselweg 40 abgeschlossen. Die Bauarbeiten für die Innensanierung der 80 Wohnungen am Amselweg 3 und 5 haben begonnen. An der Ostringstrasse 10 in Oensingen ist die Teilsanierung der Liegenschaft voll im Gang, damit die langjährige Ankermieterin, die Medifilm AG (eine Unternehmung der Galenica Gruppe) Anfang 2017 neue, betrieblich und energetisch effizientere und grössere Räume beziehen kann. In der Gemeinde Valbirse BE begannen der Aushub und die Bauarbeiten für die Wohnüberbauung "Espace Birse" mit insgesamt 53 Mietwohnungen. Davon werden 28 Einheiten als Wohnungen mit Service angeboten. Im Zusammenhang mit der Ansiedlung der Hüsler Nest AG in Grenchen wurde die Liegenschaft an der Flughafenstrasse 45 verkauft, ebenso eine für Espace strategisch nicht interessante Baulandparzelle (1'741 m<sup>2</sup>) an der Calvinstrasse in Grenchen. Höhere Erlöse aus Vermietung, tiefere Leerstände Espace nahm im ersten Halbjahr 2016 Ertragsausfälle zwecks Bereinigung und Verjüngung des Portfolios in Kauf. Erfreulicherweise wurden diese insbesondere durch die Vermietung von neuen und sanierten Wohnungen kompensiert, sodass sich die Erlöse aus Vermietung von Liegenschaften wie bereits erwähnt um 2.1% verbesserten. Per Ende 2016 betrug die



Online-Ausgabe

Finanz und Wirtschaft  
8021 Zürich  
044/ 298 35 35  
www.fuw.ch

Medienart: Internet  
Medientyp: Publikumszeitschriften  
UUpM: 118'000  
Page Visits: 715'277

Themen-Nr.: 230.025  
Abo-Nr.: 1074199

Leerstandsquote 13.7%. In der Berichtsperiode ergibt sich bezüglich des Leerstands das folgende Bild:

Verkaufsabsicht	0.94%
Sanierung und Sanierungsabsicht	3.87%
Erstvermietung	2.56%
Nicht erzielte Wiedervermietungen	3.42%

Total Leerstand der Renditeliegenschaften 10.79%

Starke Finanzen, Senkung des Finanzaufwandes Zur Unterstützung der Wachstumsstrategie und zur Erhaltung einer soliden Eigenfinanzierung hat Espace im Rahmen einer Kapitalerhöhung mit gehandeltem Bezugsrecht die Zeichnung von 214'589 neuen Aktien angeboten. Die am 1. April 2016 im Aktienbuch eingetragenen Aktionäre konnten mit je 8 Bezugsrechten zum Preis von CHF 118.00 eine neue Aktie beziehen oder ihr Bezugsrecht verkaufen. Die neuen Aktien wurden zu 100% gezeichnet. Der Gesellschaft sind durch die Transaktion CHF 25.3 Mio. neue Mittel zugeflossen. Der bezahlte Durchschnittskurs des Bezugsrechts betrug erfreuliche CHF 3.07. Aufgrund der zu 100% gezeichneten Kapitalerhöhung und des Halbjahresgewinns wuchs das Eigenkapital auf CHF 287.3 Mio. Das entspricht einem Eigenkapital pro Aktie von CHF 149.05. Die Eigenkapitalquote beträgt neu komfortable 43.4% und der Anlagendeckungsgrad 44.9%. Diese starke Finanzlage ist eine gute Basis für die nachhaltig profitable Weiterentwicklung des Immobilienportfolios und den Abschluss kostengünstiger und effizienter Refinanzierungen in der Zukunft. Die Refinanzierungen zu günstigeren Konditionen erlaubten, den Finanzaufwand um 7.2% zu senken. Bei einer mittleren Fälligkeit der Finanzverbindlichkeiten von 5 Jahren und 7 Monaten betrug die durchschnittliche Verzinsung 2.42%. Erhöhung der Kapitaleinlagereserven Von den neuen Mitteln aus der Kapitalerhöhung konnten CHF 22.8 Mio. den Kapitaleinlagereserven zugewiesen werden. Nach der zwischenzeitlichen Auszahlung der Dividende betragen die Kapitaleinlagereserven per 30. Juni 2016 CHF 122.7 Mio. Das entspricht CHF 63.64 pro Aktie. Sie stehen für die Ausschüttung verrechnungssteuerfreier und für Privatpersonen mit Wohnsitz in der Schweiz einkommensteuerfreier Dividenden zur Verfügung. Der Kurs der Espace-Aktie ging nach der Gewährung eines und der Auszahlung der Dividende im ersten Halbjahr von CHF 4.50 von CHF 149.00 auf CHF 145.00 zurück. Die Performance der Espace Aktie betrug 2.4%. Ausblick Die international verschärfte Wettbewerbsfähigkeit der Schweizer Wirtschaft verursacht bei der Exportindustrie und ihren Zulieferbetrieben Ertragsrückgänge, was die Investitionsbereitschaft spürbar belastet. Andererseits begünstigt das tiefe Zinsniveau Investitionen in Anlageobjekte mit Wohnnutzungen. Die tieferen Renditeerwartungen der Investoren bewirken, dass für Wohnimmobilien hohe Preise bezahlt werden. Zudem entsteht durch die Ausweitung des Wohnungsangebots Druck auf die Mietpreise und das Risiko, dass Leerstände entstehen, nimmt zu. Obwohl Espace nur an Mikrolagen investiert, wo eine konkrete Nachfrage besteht, kann sich Espace dem Preiswettbewerb nicht ganz entziehen. Die Vermietung von Gewerbe-, Industrie- und Büroflächen wird bis auf weiteres erschwert bleiben. Demgegenüber lässt sich zeitgemässer Wohnraum zu marktgerechten Preisen nach wie vor gut vermieten. Die von Espace vor Jahren eingeschlagene Strategie, das Portfolio zu verjüngen, erhöht im gegenwärtigen Markt die Wettbewerbsfähigkeit unserer Angebote. Aus heutiger Sicht gehen der Verwaltungsrat und die Geschäftsleitung davon aus, die bisherige Dividendenpolitik auch in einem härter werdenden Umfeld weiterführen zu können. Sie danken den Aktionären für das Vertrauen, den Geschäftspartnern und Mietern für die Zusammenarbeit und dem Espace-Team für den Einsatz. Der Halbjahresbericht wird ebenfalls heute, 22. September 2016, auf unserer neu gestalteten Homepage [www.espacereal.ch](http://www.espacereal.ch) (<http://www.espacereal.ch/>) publiziert und steht dort zum Download bereit. Weitere Auskünfte erteilen:

Dr. Christoph M. Müller      Theodor F. Kocher

Datum: 22.09.2016

# FINANZ und WIRTSCHAFT



Online lesen

Online-Ausgabe

Finanz und Wirtschaft  
8021 Zürich  
044/ 298 35 35  
www.fuw.ch

Medienart: Internet  
Medientyp: Publikumszeitschriften  
UUpM: 118'000  
Page Visits: 715'277

Themen-Nr.: 230.025  
Abo-Nr.: 1074199

Präsident des Verwaltungsrates Vorsitzender der Geschäftsleitung

044 221 08 00

032 624 90 00

cmm@imschwert.ch

theodor.kocher@espacereal.ch

www.espacereal.ch

www.espacereal.ch

-----  
Unternehmensportrait 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 30.06.2016 betrug der Marktwert der 54 Liegenschaften CHF 633 Mio. Espace verfügte zu diesem Zeitpunkt über ein Eigenkapital von CHF 287 Mio. Dividenden werden aus den bedeutenden Kapitaleinlagereserven im Umfang von CHF 122.7 Mio. (Stand 30.06.2016) 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 Wohnimmobilien auf eigenen Baulandreserven realisiert sowie Liegenschaften im Bestand saniert.

-----  
\* Medienmitteilung (PDF): [http://e1.marco.ch/publish/demo/12\\_12723/MM\\_HJB2016\\_de.pdf](http://e1.marco.ch/publish/demo/12_12723/MM_HJB2016_de.pdf) \*  
Halbjahresbericht 2016 (PDF): [http://e1.marco.ch/publish/demo/12\\_12724/hjb\\_2016\\_de.pdf](http://e1.marco.ch/publish/demo/12_12724/hjb_2016_de.pdf)

-----  
This message has been created and distributed using the Software Suite marCo(R) - Market Communication Office(R). marCo(R) is essential to handle business critical information.

Contact the developers of marCo(R) - Market Communication Office(R): A. Tensid EQS AG, Schochenmühlestrasse 4, 6340 Baar, Switzerland T. +41 41 763 00 50 (around-the-clock) E. marco@tensid.ch

Visit <http://www.tensid.ch> and get your marCo(R)

today. ----- By using this message (read, copy, etc.)

you are bound to the disclaimer: <https://www.tensid.ch/home-en/abouttensid/>

disclaimer/ -----