

Medienmitteilung

4. September 2020, 07.00 Uhr
Zur sofortigen Veröffentlichung

Halbjahresabschluss 2020: Espace Real Estate steuert gut durch die Covid-19-Krise

Solothurn, 4. September 2020

- **Der Periodengewinn stieg auf CHF 12.3 Mio. (Vorjahresperiode CHF 6.8 Mio.).**
- **Das Semesterergebnis wurde positiv beeinflusst durch steuerliche Sondereffekte im Umfang von CHF 3.8 Mio.**
- **Der Periodengewinn ohne steuerliche Sondereffekte stieg um rund 25% gegenüber der Vorjahresperiode.**
- **Der Leerstand der Renditeliegenschaften sank auf 5.85%.**
- **Solides Jahresergebnis 2020 erwartet.**

Espace Real Estate (Espace) kam dank ihres breit diversifizierten Portfolios und weiteren Verbesserungen im operativen Bereich gut durch die vergangenen Corona-geprägten Monate. Der Periodengewinn im ersten Semester 2020 stieg auf CHF 12.3 Mio. (Vorjahresperiode CHF 6.8 Mio.). Dieses Ergebnis ist positiv beeinflusst durch die Anpassung von Rückstellungen für latente Steuern in der Höhe von CHF 3.8 Mio. als Folge der Steuerreform im Kanton Solothurn. Ohne die Sondereffekte bei den Steuern stieg der Periodengewinn um rund 25% gegenüber der Vorjahresperiode.

Mieterunterstützung während des Lockdowns

Espace unterstützte unmittelbar nach dem Lockdown proaktiv die betroffenen Geschäftsmieterinnen und -mieter mit situationsgerechten Massnahmen. Diese Unterstützung führte dazu, dass die effektiven Mieteinnahmen per 30. Juni 2020 gegenüber dem vertraglich geschuldeten Betrag tiefer ausfielen. Die erwarteten Mietausfälle durch "Corona" werden derzeit auf CHF 0.7 Mio. geschätzt und wurden entsprechend in den Halbjahreszahlen 2020 berücksichtigt.

Höherer Liegenschaftserfolg trotz Corona-Unterstützungsmassnahmen

Der Liegenschaftserfolg stieg trotz Corona-Unterstützungsmassnahmen um 8.3% auf CHF 13.95 Mio. (CHF 12.88 Mio.). Im ersten Halbjahr 2020 flossen die Mieteinnahmen der im Vorjahr fertiggestellten 171 Wohnungen sowie die Mieterlöse des neuen Schaffner Hauptsitzes in das Ergebnis ein. Zusätzlich wirkte sich die Verjüngung des Portfolios und die damit einhergehende Senkung des Liegenschaftsaufwandes positiv auf das Ergebnis aus.

Sinkende Leerstände

Der Leerstand der Renditeliegenschaften sank auf 5.85%. Der Prozentsatz beinhaltet auch die leerstehenden Räumlichkeiten während der Gesamtanierung der Liegenschaft Zuchwilerstrasse 41/43, Solothurn. Für einen grossen Teil der sich im Umbau befindlichen Dienstleistungsflächen direkt am Bahnhof Solothurn konnten bereits neue Mietverträge abgeschlossen werden.

Erfreulicher Neubewertungserfolg

Der Erfolg aus Neubewertung belief sich auf erfreuliche CHF 1.02 Mio. (CHF 0.48 Mio.). Das Immobilienportfolio von Espace konnte dank seiner Diversifikation und der vor Jahren eingeschlagenen Strategie, den Wohnanteil zu erhöhen, Marktkorrekturen im Bereich der Geschäftsliegenschaften absorbieren. In der Berichtsperiode tätigte das Unternehmen keine Zukäufe. Verkauft wurden nicht strategiekonforme Stockwerkeigentumsanteile in Solothurn. Der Marktwert des Immobilienportfolios stieg im ersten Halbjahr 2020 auf CHF 702.6 Mio. (31.12.2019: CHF 700.3 Mio.).

Entwicklung der Espace-Aktie

Der bezahlte Kurs per 31. Dezember 2019 betrug CHF 170.00. Aufgrund der Corona-Krise sank er im ersten Halbjahr 2020 temporär deutlich. Inzwischen erholte er sich wieder und erreichte per 30. Juni 2020 CHF 160.00. Das Eigenkapital pro Aktie betrug am 30. Juni 2020 CHF 161.99.

Komfortable Finanz- und Vermögenslage

Espace verfügt mit einer Eigenkapitalquote von 43.42% per 30. Juni 2020 (31. Dezember 2019: 43.22%) über eine weiterhin solide Eigenkapitalbasis. Die Finanzverbindlichkeiten der Gesellschaft bestehen aus grundpfandgesicherten Finanzierungen in der Höhe von CHF 372.7 Mio. Die Belehnungsgrenze auf Stufe Gesamtportfolio liegt dadurch deutlich unter 65%. Der durchschnittliche Zinssatz für die Finanzverbindlichkeiten konnte gegenüber dem Vorjahr erneut gesenkt werden und belief sich im ersten Halbjahr 2020 auf 1.57% gegenüber 1.74% im Jahr 2019. Die durchschnittliche Restlaufzeit der Finanzverbindlichkeiten lag mit 5.39 Jahren ausserdem höher als im Vorjahr (5.09 Jahre).

Gefüllte Projektpipeline und zusätzliches Ertragspotential aus der Sonne

In der aktuellen Projektpipeline befinden sich Investitionen in Renditeliegenschaften hauptsächlich im Segment Wohnen im Umfang von rund CHF 80.0 Mio. Alle Entwicklungsprojekte sind auf die gesellschaftlichen Veränderungen und die Entwicklung am Immobilienmarkt ausgerichtet. Beispielsweise wird die Nachfrage nach Kleinwohnungen (Microapartments), intelligente Sharing-Konzepte oder ressourceneffiziente und nachhaltige Wohnformen aufgenommen. Besonderes Augenmerk liegt auf der steigenden Nachfrage nach günstigem Wohnraum.

Zusätzlich zum Kerngeschäft von Espace werden Investitionen in Solaranlagen zu einer valablen Anlagealternative. Die Installation auf den ersten sieben Gebäude von Espace im Rahmen eines Zusammenschlusses zum Eigenverbrauch (ZEV) trugen im ersten Semester 2020 positiv zum Betriebsertrag bei. Diese erfreuliche Entwicklung bestärkt uns, das Ertragspotential der Sonne auch zu Gunsten unserer Mieter verstärkter zu nutzen. Weitere Anlagen sind in der Planung.

Ausblick

Alle Auswirkungen der Coronavirus-Pandemie sind noch nicht abschätzbar und dürften frühestens im laufenden oder nächsten Quartal sichtbar werden. Wir sind dennoch überzeugt, dass Espace robust durch die Krise gehen wird. Die vor Jahren eingeschlagene Strategie, den Wohnanteil zu erhöhen und Risiken zu diversifizieren, die schlanken Kostenstrukturen und die gute Finanzlage von Espace sind die Stützen in diesem anspruchsvollen wirtschaftlichen Umfeld. Eine kundenorientierte Bewirtschaftung, ein aktives Portfoliomanagement und die Innovationskraft von Espace tragen weiter zur Stärkung des Unternehmenserfolgs bei. Wir erwarten ein solides Jahresergebnis 2020, vorausgesetzt, die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen verschlechtern sich nicht.

Wir danken den Aktionären für das Vertrauen, den Mietern und Geschäftspartnern für die sehr gute Zusammenarbeit und dem Espace-Team für den engagierten und tatkräftigen Einsatz in einer herausfordernden Zeit.

Der Halbjahresbericht 2020 wird heute, 4. September 2020, auf www.espacereal.ch publiziert und steht dort zum Download bereit.

Wichtige Termine

09.03.2021	Publikation Jahresbericht 2020
20.05.2021	Generalversammlung 2021

Weitere Auskünfte erteilen:

Lars Egger

Vorsitzender der Geschäftsleitung
032 624 90 00
lars.egger@espacereal.ch
www.espacereal.ch

Christian Froelicher

Leiter Finanzen
032 624 90 04
christian.froelicher@espacereal.ch
www.espacereal.ch

Firmenporträt

- Die Espace Real Estate Holding AG (Espace) ist eine Immobilienanlagegesellschaft mit Sitz in Solothurn, 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 30.06.2020 betrug der Wert des Immobilienportfolios CHF 702.6 Mio.; das Eigenkapital CHF 312.8 Mio.
- Dividenden werden aus den bedeutenden Kapitaleinlagereserven von CHF 44.79 pro Aktie (Stand 30.06.2020) verrechnungssteuerfrei ausgeschüttet und unterliegen für Privatpersonen mit Wohnsitz in der Schweiz nicht der Einkommenssteuer.

Kennzahlen im Überblick

ERFOLGSRECHNUNG	Einheit	1. Halbjahr 2020	1. Halbjahr 2019	Veränderung
Liegenschaftserfolg	TCHF	13'952	12'877	8.35 %
Erfolg aus Verkauf von Liegenschaften	TCHF	49	17	188.24 %
Erfolg aus Neubewertung	TCHF	1'024	475	115.58 %
Übriger betrieblicher Erfolg	TCHF	-1'317	-1'415	6.93 %
Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern (EBIT)	TCHF	13'708	11'954	14.67 %
Periodengewinn vor Steuern (EBT)	TCHF	10'436	8'456	23.42 %
Periodengewinn	TCHF	12'293	6'836	79.83 %

BILANZ	Einheit	30.06.2020	31.12.2019	Veränderung
Eigenkapital	TCHF	312'833	309'710	1.01 %
Eigenkapitalquote	%	43.42	43.22	0.20 PP
Anlagedeckungsgrad	%	44.32	44.04	0.28 PP
Net Gearing	%	114.82	114.12	0.70 PP

IMMOBILIENPORTFOLIO	Einheit	30.06.2020	31.12.2019	Veränderung
Total Immobilienbestand	TCHF	702'576	700'290	0.33 %
Renditeliegenschaften	TCHF	653'804	651'680	0.33 %
Renditeliegenschaften im Bau	TCHF	—	—	—
Nicht rentabilisierte Liegenschaften	TCHF	48'772	48'610	0.33 %
Liegenschaften	Anzahl	60	60	—
Mieter in Renditeliegenschaften	Anzahl	1'350	1'311	2.97 %

		1. Halbjahr 2020	1. Halbjahr 2019	Veränderung
Leerstandsquote Renditeliegenschaften (Basis CHF)	%	5.85	6.72	-0.87 PP
Bruttorendite Renditeliegenschaften (gewichtet)	%	5.69	5.94	-0.25 PP
Nettorendite Renditeliegenschaften (gewichtet)	%	4.20	4.50	-0.30 PP

MITARBEITENDE	Einheit	30.06.2020	31.12.2019	Veränderung
Mitarbeitende per Stichtag	Anzahl	14	13	7.69 %
Vollzeitäquivalente per Stichtag	Anzahl	11.00	10.40	5.77 %

AKTIEN	Einheit	30.06.2020	31.12.2019	Veränderung
Ausgegebene Aktien	Anzahl	1'931'305	1'931'305	—
Eigene Aktien	Anzahl	-111	-141	-21.28 %
Ausstehende Aktien	Anzahl	1'931'194	1'931'164	0.01 %
Eingetragene Aktionäre	Anzahl	670	670	—
Im Verwaltungsrat vertretene Stimmen	%	54.06	54.32	-0.26 PP

KENNZAHLEN PRO AKTIE	Einheit	30.06.2020	31.12.2019	Veränderung
Aktienkurs	CHF	160.00	170.00	-5.88 %
Eigenkapital pro ausstehende Aktie	CHF	161.99	160.37	1.01 %
Kapitaleinlagerreserven pro ausstehende Aktie	CHF	44.79	49.54	-9.59 %
		1. Halbjahr 2020	1. Halbjahr 2019	Veränderung
Gewinn pro ausstehende Aktie	CHF	12.73	7.08	79.82 %
Dividende	CHF	4.75	4.75	—