

Medienmitteilung

Solothurn, 9. März 2021

Erfolgreiches Geschäftsjahr für Espace

- Der Periodengewinn stieg auf CHF 22.0 Mio. (Vorjahr CHF 16.8 Mio.), positiv beeinflusst durch steuerliche Sondereffekte (4.5 Mio.) und Aufwertung der Liegenschaften (CHF 1.3 Mio.)
- Der bereinigte Periodengewinn* stieg um rund 21% auf CHF 16.4 Mio. (Vorjahr CHF 13.5 Mio.).
- Der Leerstand der Renditeliegenschaften sank auf 5.62%. (Vorjahr 6.67%).
- Gut gefüllte Projektpipeline im Umfang von rund CHF 80.0 Mio. bis 2025.
- Der Verwaltungsrat beantragt der Generalversammlung vom 20. Mai 2021 die Ausschüttung einer erhöhten Dividende aus Kapitaleinlagereserven von CHF 5.25 pro Aktie (Vorjahr CHF 4.75).

Espace Real Estate (Espace) kam dank ihrer vor Jahren eingeschlagenen Strategie, den Wohnanteil zu erhöhen und weiteren Verbesserungen im operativen Bereich, gut durch das vergangene, von Corona geprägte Jahr. Aufgrund der erfolgreichen Erstvermietung von drei Wohnüberbauungen stiegen die Erlöse aus Vermietung um 7.3% auf CHF 34.6 Mio. (Vorjahr CHF 32.2 Mio.). Der Periodengewinn stieg auf CHF 22.0 Mio. (Vorjahr CHF 16.8 Mio.). Dieses Ergebnis ist positiv beeinflusst durch die Anpassung von Rückstellungen für latente Steuern in der Höhe von CHF 4.5 Mio. als Folge der Steuerreform im Kanton Solothurn und durch die Aufwertung der Liegenschaften im Umfang von CHF 1.3 Mio. Der bereinigte Periodengewinn* stieg um rund 21% auf CHF 16.4 Mio. (Vorjahr CHF 13.5 Mio.).

(*Bereinigter Periodengewinn = Gewinn ohne Erfolg aus Neubewertungen sowie Anpassung Satz lat. Steuern)

Der Verwaltungsrat beantragt der Generalversammlung am 20. Mai 2021 die **Ausschüttung einer erhöhten Dividende aus Kapitaleinlagereserven von CHF 5.25 pro Aktie (Vorjahr CHF 4.75)**. Weil Espace nicht an der Börse kotiert ist, kann die **Ausschüttung aus den Kapitaleinlagereserven** für Privatpersonen mit Wohnsitz in der Schweiz vollumfänglich steuerfrei erfolgen.

Espace bekennt sich zu einer nachhaltigen Kunden- und Anlagepolitik

Als nachhaltig agierendes Unternehmen hat Espace seine Verantwortung gegenüber den vom Lockdown direkt betroffenen Mietern wahrgenommen, in dem sie proaktiv die jeweiligen Geschäftsmieterinnen und -mieter mit situationsgerechten Massnahmen unterstützte. Es wurden Mieterlase und -stundungen gewährt. Mit einer nachhaltigen Investitionsstrategie will Espace in Zukunft stärker wachsen. In den nächsten zwei bis drei Jahren wird im Zuge umfassender Sanierungen die Energieeffizienz von rund 250 Wohnungen wesentlich verbessert. Espace wird diesbezüglich in naher Zukunft klare Ziele setzen und einen CO₂-Absenkpfad definieren. Zudem wird der Bau von weiteren Solaranlagen im Portfolio von Espace konsequent weiterverfolgt. Mit dem schrittweisen Bau der Anlagen leistet Espace einen weiteren

Beitrag zur Energiewende und wird zukünftig ca. 800 Haushalte im Portfolio mit sauberem Solarstrom versorgen.

Sinkende Leerstände bei den Renditeliegenschaften

Der Leerstand der Renditeliegenschaften über das gesamte Portfolio sank erneut um 1.05 PP auf 5.62% (Vorjahr 6.67%). Dabei entfallen rund zwei Drittel auf kommerziell genutzte Liegenschaften, wovon ein Viertel Liegenschaften in Sanierung betrifft.

Erfolg aus Neubewertung

Negative Marktkorrekturen bei einzelnen Geschäftsliegenschaften aufgrund von Corona konnten dank der breiten Nutzungsdiversifikation im Portfolio absorbiert werden. Der Erfolg aus Neubewertung belief sich auf CHF 1.3 Mio. (Vorjahr CHF 2.4 Mio.). Der Marktwert des Immobilienportfolios stieg im Geschäftsjahr 2020 auf CHF 705.4 Mio. (Vorjahr CHF 700.3 Mio.).

Solide Finanz- und Vermögenslage

Espace verfügt mit einer Eigenkapitalquote von 44.6% über eine weiterhin solide Eigenkapitalbasis. Die Finanzverbindlichkeiten der Gesellschaft bestehen aus grundpfandgesicherten Finanzierungen in der Höhe von CHF 367.5 Mio. Der belehnte Anteil auf Stufe Gesamtportfolio liegt dadurch deutlich unter der Amortisationsgrenze von 65%. Der durchschnittliche Zinssatz für die Finanzverbindlichkeiten konnte gegenüber dem Vorjahr erneut gesenkt werden und belief sich auf 1.49% gegenüber 1.71% im Jahr 2019. Die durchschnittliche Restlaufzeit der Finanzverbindlichkeiten lag mit 4.95 Jahren ausserdem leicht höher als im Vorjahr (4.81 Jahre).

Gefüllte Projektpipeline

In der aktuellen Projektpipeline befinden sich Investitionen in Renditeliegenschaften hauptsächlich im Segment Wohnen im Umfang von rund CHF 80.0 Mio. bis 2025. Etwa die Hälfte der Investitionen fliesst in den nächsten zwei bis drei Jahren in die umfassende Erneuerung von rund 250 sanierungsbedürftigen Wohnungen. Während der Bauzeit muss entsprechend mit Rückgängen der Erlöse aus Vermietung gerechnet werden. Nach Abschluss dieser Sanierungsprojekte kann das Mietzinspotential der Liegenschaften optimal ausgeschöpft werden. Die gelebte Nachhaltigkeit von Espace zeigt sich auch im fairen Umgang mit den betroffenen Mietern. Diese werden frühzeitig und umfassend über die geplanten Schritte informiert. Zudem wird ihnen eine Ersatzwohnung angeboten und sie haben die Möglichkeit, nach abgeschlossener Sanierung zurück in ihre Wohnung zu ziehen. Die andere Hälfte der geplanten Investitionen fliesst in Neubauprojekte in Biel und Burgdorf. Nach Abschluss und Vermietung aller geplanten Projekte kann mit zusätzlichen Erlösen aus Vermietung im Umfang von rund CHF 3.4 Mio. gerechnet werden.

Ausblick

Die Auswirkungen der Covid-19-Pandemie sind noch nicht abschätzbar. Espace ist jedoch sehr gut aufgestellt und für zukünftige Herausforderungen gerüstet. Die vor Jahren eingeschlagene Strategie, den Wohnanteil zu erhöhen, Risiken zu diversifizieren sowie schlanke Kostenstrukturen einzuführen sind die Stützen in diesem anspruchsvollen wirtschaftlichen Umfeld. Dazu kommt die gute Finanzlage von Espace. Es wird ein solides Jahresergebnis 2021 erwartet, vorausgesetzt, die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen verschlechtern sich nicht.

Ausführliche Berichterstattung

Der Geschäftsbericht 2020 wird heute, 9. März 2021, auf www.espacereal.ch publiziert und steht dort zum Download bereit.

Heute um **09.00 Uhr findet ein Webcast auf Deutsch** mit Verwaltungsratspräsident Dr. Andreas Hauswirth und CEO Lars Egger statt. Die Präsentation kann unter www.espacereal.ch verfolgt werden.

Weitere Auskünfte erteilen:

Lars Egger

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

Christian Froelicher

Leiter Finanzen / Mitglied der Geschäftsleitung
032 624 90 04
christian.froelicher@espacereal.ch
www.espacereal.ch

Wichtige Termine

| | |
|------------|-------------------------------------|
| 20.05.2021 | Generalversammlung 2021 |
| 26.08.2021 | Publikation Halbjahresergebnis 2021 |

Über Espace:

Die Espace Real Estate Holding AG (Espace) ist eine Immobiliengesellschaft mit Fokus auf die Kantone Bern, Solothurn, Aargau, Luzern und Schaffhausen. Das Immobilienportfolio von Espace im Gesamtwert von CHF 705.4 Mio. ist breit diversifiziert mit einem hohen Anteil Wohn- und verschiedenen kommerziellen Nutzungen und gewährleistet regelmässige, stabile Erträge. Mit eigenen Entwicklungs- und Sanierungsprojekten schafft Espace attraktive und bedarfsgerechte Wohnräume und Gewerbeflächen und steigert laufend den Wert ihres Portfolios. Espace ist solid finanziert mit einer Eigenkapitalquote von 44.6 % und lässt ihre Aktionäre über eine aktionärsfreundliche Dividendenpolitik an ihrem Erfolg teilhaben. Die Aktie der Espace wird auf den elektronischen Handelsplattformen der Berner Kantonalbank (OTC-X) und der Zürcher Kantonalbank (eKMU-X) gehandelt.

Kennzahlen im Überblick

| ERFOLGSRECHNUNG | Einheit | 2020 | 2019 | Veränderung |
|--|---------|--------|--------|-------------|
| Betriebsertrag | TCHF | 34'936 | 32'557 | 7.31 % |
| Erfolg aus Neubewertung | TCHF | 1'323 | 2'411 | -45.13 % |
| Betriebsaufwand | TCHF | -8'845 | -8'826 | -0.22 % |
| Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern (EBIT) | TCHF | 27'414 | 26'142 | 4.87 % |
| Periodengewinn vor Steuern (EBT) | TCHF | 21'158 | 19'218 | 10.09 % |
| Periodengewinn | TCHF | 22'015 | 16'836 | 30.76 % |
| Bereinigter Periodengewinn* | TCHF | 16'406 | 13'530 | 21.25 % |

* Ohne Erfolg aus Neubewertung und Anpassung Satz lat. Steuern

| BILANZ | Einheit | 31. 12. 2020 | 31. 12. 2019 | Veränderung |
|--------------------|---------|--------------|--------------|-------------|
| Eigenkapital | TCHF | 322'564 | 309'710 | 4.15 % |
| Eigenkapitalquote | % | 44.55 | 43.22 | 1.33 PP |
| Anlagedeckungsgrad | % | 45.47 | 44.04 | 1.43 PP |

| IMMOBILIENPORTFOLIO | Einheit | 31. 12. 2020 | 31. 12. 2019 | Veränderung |
|--------------------------------------|---------|--------------|--------------|-------------|
| Total Immobilienbestand | TCHF | 705'368 | 700'290 | 0.73 % |
| Renditeliegenschaften | TCHF | 655'695 | 651'680 | 0.62 % |
| Renditeliegenschaften im Bau | TCHF | — | — | — |
| Nicht rentabilisierte Liegenschaften | TCHF | 49'673 | 48'610 | 2.19 % |
| Liegenschaften | Anzahl | 59 | 60 | -1.67 % |
| Mieter in Renditeliegenschaften | Anzahl | 1'443 | 1'311 | 10.07 % |

| | | 2020 | 2019 | Veränderung |
|---|---|------|------|-------------|
| Leerstandsquote Renditeliegenschaften (Basis CHF) | % | 5.62 | 6.67 | -1.05 PP |
| Bruttorendite Renditeliegenschaften (gewichtet) | % | 5.66 | 5.77 | -0.11 PP |
| Nettorendite Renditeliegenschaften (gewichtet) | % | 4.33 | 4.38 | -0.05 PP |

| MITARBEITENDE | Einheit | 31. 12. 2020 | 31. 12. 2019 | Veränderung |
|----------------------------------|---------|--------------|--------------|-------------|
| Mitarbeitende per Stichtag | Anzahl | 15 | 13 | 15.38 % |
| Vollzeitäquivalente per Stichtag | Anzahl | 11.80 | 10.40 | 13.46 % |

| AKTIEN | Einheit | 31. 12. 2020 | 31. 12. 2019 | Veränderung |
|--------------------------------------|---------|--------------|--------------|-------------|
| Ausgegebene Aktien | Anzahl | 1'931'305 | 1'931'305 | — |
| Eigene Aktien | Anzahl | -52 | -141 | -63.12 % |
| Ausstehende Aktien | Anzahl | 1'931'253 | 1'931'164 | 0.01 % |
| Eingetragene Aktionäre | Anzahl | 668 | 670 | -0.30 % |
| Im Verwaltungsrat vertretene Stimmen | % | 54.80 | 54.32 | 0.48 PP |

| KENNZAHLEN PRO AKTIE | Einheit | 31. 12. 2020 | 31. 12. 2019 | Veränderung |
|---|---------|--------------|--------------|-------------|
| Aktienkurs | CHF | 165.00 | 170.00 | -2.94 % |
| Eigenkapital pro ausstehende Aktie | CHF | 167.02 | 160.37 | 4.15 % |
| Kapitaleinlagerreserven pro ausstehende Aktie | CHF | 44.79 | 49.54 | -9.59 % |

| | | 2020 | 2019 | Veränderung |
|---|-----|-------|------|-------------|
| Gewinn pro ausstehende Aktie | CHF | 11.40 | 8.72 | 30.76 % |
| Dividende (2020 Antrag an die Generalversammlung) | CHF | 5.25 | 4.75 | 10.53 % |