

Medienmitteilung

Solothurn, 26. August 2021

Erfolgreiches erstes Halbjahr 2021 für Espace

- Periodengewinn von CHF 10,9 Mio.
- Bereinigter Periodengewinn* stieg um rund 7,9 % auf CHF 8,3 Mio. (Vorjahrsperiode CHF 7,7 Mio.).
- Marktwert des Immobilienportfolios stieg auf CHF 710,9 Mio. (Vorjahr CHF 705,4 Mio.).
- Leerstand der Renditeliegenschaften sank auf 4,72 % (Vorjahr 5,62 %).
- Umsetzung der Investitionsprojekte in der Pipeline plangemäss gestartet.
- Abschluss einer Neuakquisition von insgesamt 93 Wohnungen kurz bevorstehend.
- Solides Jahresergebnis 2021 erwartet.

Espace Real Estate (Espace) blickt auf ein sehr erfreuliches erstes Halbjahr 2021 zurück. Die nachhaltige Ausrichtung des Portfolios erweist sich als krisenresistent. Der Periodengewinn lag mit CHF 10,9 Mio. zwar unter dem Ergebnis der Vorjahresperiode. Ohne den Sondereffekt der Auflösung von Steuerrückstellungen im Vorjahr und ohne das Bewertungsergebnis konnte die Vorjahresperiode aber mit einem bereinigten Periodengewinn von CHF 8,3 Mio. (CHF 7,7 Mio.) um 7,9 % deutlich übertroffen werden. Das umfassende Sanierungs- und Neubauprogramm im Umfang von CHF 95,0 Mio. wurde gestartet und der Abschluss zur Übernahme einer Überbauung mit 93 Wohnungen in Zuchwil steht kurz bevor.

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

Der **Leerstand** der Renditeliegenschaften sank erneut um 0,90 Prozentpunkte auf 4,72 % (5,62 %).

Der **Erfolg aus Neubewertung** belief sich auf erfreuliche CHF 3,1 Mio. (CHF 1,0 Mio.) und der Marktwert des Immobilienportfolios stieg im ersten Halbjahr auf CHF 710,9 Mio. (CHF 705,4 Mio.). Gemessen am Marktwert ist der Lebensraum zwischen den Städten Bern, Biel, Solothurn und Olten der geografische Schwerpunkt von Espace und bildet 85 % des Portfoliowerts ab. Das **Anlagegebiet von Espace gewinnt in der Pandemie** an Qualität. Es sind insbesondere Regionen wie Solothurn, die von der zusätzlichen Nachfrage nach Wohnraum profitieren. Das Marktgebiet von Espace verfügt über ein grösseres Angebot an bezahlbarem Wohnraum als die Grossräume Bern, Basel oder Zürich und ist zentral gelegen.

In der aktuellen **Projektpipeline** befinden sich Investitionen in Renditeliegenschaften von rund **CHF 95,0 Mio.**, vorwiegend im Segment Wohnen. Davon fliesst etwa die Hälfte der Investitionen in Sanierungsprojekte. Während der Bauzeit muss entsprechend mit Rückgängen der Vermietungserträge gerechnet werden. Nach Abschluss und Vermietung aller geplanten Projekte ist von zusätzlichen Erlösen im Umfang von rund CHF 4,0 Mio. auszugehen.

In der Bilanz von Espace ist die "**Landbank**" (**nicht rentabilisierte Liegenschaften**) mit einem Verkehrswert von CHF 49,6 Mio. abgebildet. Sie bildet das Fundament für die zukünftige nachhaltige Entwicklung des Unternehmens.

Der **Abschluss einer Neuakquisition** mit 93 Wohnungen in Zuchwil steht kurz bevor. Der Zuschlag an Espace wurde erteilt und die Liegenschaft wird nach Eigentumsübertrag im nächsten Semester jährlich rund CHF 1,0 Mio. zusätzliche Mieteinnahmen generieren. Mit dieser Akquisition stärkt Espace ihre schon heute bedeutende Marktstellung im Grossraum Solothurn.

Espace verfügt mit einer **Eigenkapitalquote von 44,0 %** über eine solide Eigenkapitalbasis. Die Finanzverbindlichkeiten der Gesellschaft bestehen aus grundpfandgesicherten Finanzierungen in der Höhe von CHF 375,2 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 betrug 1,40 % gegenüber 1,49 % Ende 2020. Die durchschnittliche Zinsbindung lag mit 4,77 Jahren leicht tiefer als im Vorjahr (4,95 Jahre).

Die Namenaktien von Espace schlossen zum Jahresende 2020 bei CHF 165.00. **Im ersten Halbjahr stieg der Aktienkurs um 13,9 % auf CHF 188.00** und erreichte damit ein Allzeithoch (Vergleich: + 4,2 % SXI Real Estate® Shrs Broad TR Index). Das Eigenkapital pro Aktie betrug am 30. Juni 2021 CHF 167.42, wodurch zum Bilanzstichtag ein Agio von 12,3 % resultierte.

In der Berichtsperiode wurden weiter **Weichen für die Zukunft von Espace gestellt**. Für Espace geht Resilienz und Nachhaltigkeit Hand in Hand. Nachhaltige Liegenschaften minimieren das Risiko einer Wertminderung durch guten Umgang mit ökologischen, sozialen und wirtschaftlichen Veränderungen. Der Nachhaltigkeitsgedanke von Espace stützt sich dabei auf vier Säulen: Fokus auf hohe Wohn- und Arbeitsqualität für unsere Mieter, fossilfreie Gebäude, flexible und adaptive Gebäudestrukturen sowie bezahlbare Mietflächen.

Die **Entwicklungsprojekte Aebiareal in Burgdorf (Ärztehaus mit Microapartments) und Visavie in Biel** (Innovative Wohnform mit Dienstleistungen im Gesundheitsbereich) werden die Elemente aus der Strategie perfekt aufnehmen können und Espace noch stärker positionieren. Im Bereich der Digitalisierung wird ab Anfang 2022 die neue Vermietungsplattform **fastspace.ch** aufgeschaltet, welche dem Kunden eine schnellere, einfachere und flexiblere Form der Miete bietet.

Im **Immobilienmarkt sind Auswirkungen der Corona-Krise sichtbar geworden** und neue Raumbedürfnisse entstanden. Büroflächen werden nicht mehr in gleicher Art und gleichem Ausmass nachgefragt wie vor Corona. Entsprechend wird Espace ihre Produkte und Prozesse kontinuierlich an die veränderte Nachfrage anpassen.

Die eingeschlagene Strategie, den Wohnanteil laufend zu steigern und durch Sanierung der Wohnbauten die Qualität des Portfolios zu erhöhen, wird den Effekt der geänderten Nachfrage nach kommerziellen Flächen mittelfristig überkompensieren können. Die sich in Planung befindenden Neubauprojekte und die attraktiven Landreserven sowie der Innovationsanspruch von Espace werden zusätzlich dazu beitragen, dass sich das Unternehmen positiv weiterentwickeln kann.

Für den weiteren Jahresverlauf erwarten wir ein **solides Jahresergebnis 2021** mit einer Steigerung des bereinigten Periodengewinns gegenüber dem Vorjahr.

Ausführliche Berichterstattung

Der Geschäftsbericht für das erste Halbjahr 2021 wird heute, 26. August 2021, 07:00 Uhr, auf www.espacereal.ch publiziert und steht dort zum Download bereit.

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

Wichtige Termine

10.03.2022	Publikation Jahresergebnis 2021
27.04.2022	Generalversammlung

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 710,9 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 % und lässt ihre Aktionäre über eine aktionärsfreundliche Dividendenpolitik an ihrem Erfolg teilhaben. Die Aktien der Espace werden auf den elektronischen Handelsplattformen der Berner Kantonalbank (OTC-X) und der Zürcher Kantonalbank (eKMU-X) gehandelt.

Kennzahlen im Überblick

ERFOLGSRECHNUNG	Einheit	1. Halbjahr 2021	1. Halbjahr 2020	Veränderung
Betriebsertrag	TCHF	17'240	17'053	1.10%
Erfolg aus Neubewertung	TCHF	3'128	1'024	205.47%
Betriebsaufwand	TCHF	-4'211	-4'369	3.62%
Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern (EBIT)	TCHF	16'157	13'708	17.87%
Periodengewinn vor Steuern (EBT)	TCHF	13'224	10'436	26.72%
Periodengewinn	TCHF	10'895	12'293	-11.37%
Bereinigter Periodengewinn*	TCHF	8'299	7'689	7.93%

BILANZ	Einheit	30.06.2021	31.12.2020	Veränderung
Eigenkapital	TCHF	323'317	322'564	0.23%
Eigenkapitalquote	%	44.00	44.55	-0.55 PP
Anlagendeckungsgrad	%	45.18	45.47	-0.29 PP

IMMOBILIENPORTFOLIO	Einheit	30.06.2021	31.12.2020	Veränderung
Total Immobilienbestand	TCHF	710'852	705'368	0.78%
Renditeliegenschaften	TCHF	661'261	655'695	0.85%
Renditeliegenschaften im Bau	TCHF	—	—	—
Nicht rentabilisierte Liegenschaften	TCHF	49'591	49'673	-0.17%
Liegenschaften	Anzahl	59	59	—
Mieter in Renditeliegenschaften	Anzahl	1'406	1'443	-2.56%

		1. Halbjahr 2021	1. Halbjahr 2020	Veränderung
Leerstandsquote Renditeliegenschaften (Basis CHF)	%	4.72	5.85	-1.13 PP
Bruttorendite Renditeliegenschaften (gewichtet)	%	5.49	5.69	-0.20 PP
Nettorendite Renditeliegenschaften (gewichtet)	%	4.30	4.20	0.10 PP

MITARBEITENDE	Einheit	30.06.2021	31.12.2020	Veränderung
Mitarbeitende per Stichtag	Anzahl	14	15	-6.67%
Vollzeitäquivalente per Stichtag	Anzahl	10.90	11.80	-7.63%

AKTIEN	Einheit	30.06.2021	31.12.2020	Veränderung
Ausgegebene Aktien	Anzahl	1'931'305	1'931'305	—
Eigene Aktien	Anzahl	-101	-52	94.23%
Ausstehende Aktien	Anzahl	1'931'204	1'931'253	-0.01%
Eingetragene Aktionäre	Anzahl	656	668	-1.80%
Im Verwaltungsrat vertretene Stimmen	%	55.79	54.80	0.99 PP

KENNZAHLEN PRO AKTIE	Einheit	30.06.2021	31.12.2020	Veränderung
Aktienkurs	CHF	188.00	165.00	13.94%
Eigenkapital pro ausstehende Aktie	CHF	167.42	167.02	0.24%
Kapitaleinlagereserven pro ausstehende Aktie	CHF	39.54	44.79	-11.72%

		1. Halbjahr 2021	1. Halbjahr 2020	Veränderung
Bereinigter Gewinn* pro ausstehende Aktie	CHF	8.59	7.96	7.93%
Dividende	CHF	5.25	4.75	10.53%

* Ohne Erfolg aus Neubewertung und Anpassung Satz lat. Steuern