

Medienmitteilung

Solothurn, 10. März 2022

Erfolgreiches Geschäftsjahr für Espace

- Periodengewinn 2021 von CHF 22,8 Mio. (Vorjahr CHF 22,0 Mio.).
- Bereinigter Periodengewinn* stieg um 14,6 % auf CHF 18,8 Mio. (Vorjahr CHF 16,4 Mio.).
- Marktwert des Immobilienportfolios erhöhte sich auf CHF 738,1 Mio. (Vorjahr CHF 705,4 Mio.).
- Leerstand der Renditeliegenschaften sank auf 5,30 % (Vorjahr 5,62 %).
- Erfolgreiche Neuakquisition einer Wohnüberbauung mit 93 Wohnungen in Zuchwil SO.
- Lancierung der Vermietungsplattform fastspace.ch für Gewerbeflächen.
- CO₂-Ausstoss des Portfolios liegt unter dem Schweizer Durchschnitt und wird bis 2030 halbiert.
- Der Verwaltungsrat beantragt der Generalversammlung vom 27. April 2022 die Ausschüttung einer erhöhten Dividende aus Kapitaleinlagereserven von CHF 5.50 pro Aktie (Vorjahr CHF 5.25).

Espace Real Estate (Espace) blickt wieder auf ein sehr erfolgreiches Geschäftsjahr zurück. Der Periodengewinn stieg mit CHF 22,8 Mio. über das Vorjahresergebnis (CHF 22,0 Mio.). Dies ist umso erfreulicher, als der höhere Periodengewinn ohne den bedeutenden Sonderfaktor aus dem Vorjahr (Auflösung von Rückstellungen für latente Steuern im Betrag von CHF 4,5 Mio.) erzielt wurde. Bereinigt um das Bewertungsergebnis sowie um den Sonderfaktor aus der Auflösung von Rückstellungen für latente Steuern im Vorjahr stieg der bereinigte Periodengewinn um 14,6 % auf CHF 18,8 Mio. (CHF 16,4 Mio.). Zusätzlich bereinigt um den Erfolg aus Verkauf von Liegenschaften, stieg der rein operative Periodengewinn auf CHF 16,9 Mio. (CHF 16,4 Mio.).

Der **Liegenschaftserfolg** stieg in einem herausordernden Umfeld auf CHF 29,1 Mio. (CHF 28,8 Mio.), was unter anderem auf den weiter gesunkenen **Leerstand** bei den Renditeliegenschaften von 5,30 % (5,62 %) zurückzuführen ist.

Der **Erfolg aus Neubewertung** belief sich auf CHF 4,8 Mio. (CHF 1,3 Mio.) und der **Marktwert des Immobilienportfolios** stieg im Berichtsjahr auf CHF 738,1 Mio. (CHF 705,4 Mio.). Die Wertsteigerung des Portfolios betrifft mit CHF 8,2 Mio. Bestandesliegenschaften (inkl. Sanierungsprojekte) und CHF 23,6 Mio. stammen aus der Neuakquisition einer Wohnüberbauung in Zuchwil. Veräussert wurde eine nicht strategiekonforme Gewerbeliegenschaft in Biel. Der durchschnittliche nominale Diskontierungssatz lag per 31. Dezember 2021 bei 4,11 % und damit gut 20 Basispunkte unter dem Wert von 2020.

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

Espace investiert mit der aktuellen **Projektpipeline von rund CHF 100 Mio.** hauptsächlich in Renditeliegenschaften im Segment Wohnen und Gesundheit. Davon fliesst etwa die Hälfte der Investitionen in die Sanierung von Wohnungen, die andere Hälfte in Neubauten mit gemischter Nutzung (Wohnen und Gesundheit). Im Berichtsjahr 2021 begannen die Sanierungsarbeiten der Liegenschaft Meisenweg in Derendingen und der Liegenschaft Amselweg 7–17 in Zuchwil mit insgesamt 93 Wohnungen. Die Bauarbeiten für die Komplettsanierung Amselweg / Lerchenweg in Zuchwil mit 83 Wohnungen und der Neubau auf dem ehemaligen Aebi-Areal am Bahnhof in Burgdorf mit Praxisgemeinschaft und Kleinwohnungen starten im April 2022 und werden mit dem Standard nachhaltiges Bauen Schweiz SNBS zertifiziert werden.

Espace verpflichtet sich, ihren Beitrag zu leisten und Anstrengungen zu unternehmen, um den weltweiten Temperaturanstieg zu begrenzen. Deshalb wird das Unternehmen **bis 2030 die Treibhausgasemissionen gegenüber 2021 halbieren können.** Schon heute liegt der direkte CO₂-Ausstoss des Portfolios von Espace im Mittel bei 10,6 kg/m² und damit deutlich unter dem Durchschnitt des Schweizer Gebäudeparks von 15,0 kg/m².

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 386,8 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 1,37 % gegenüber 1,49 % im Jahr 2020. Die durchschnittliche Zinsbindung lag mit 4,87 Jahren leicht tiefer als im Vorjahr (4,95 Jahre).

Der **Aktienkurs von Espace stieg im Berichtsjahr um 10,9 % von CHF 165.00 auf CHF 183.00** (Vergleich: + 4,4 % SXI Real Estate® Shrs Broad TR Index). Zusammen mit der im Jahr 2021 ausgeschütteten Dividende von CHF 5.25 erreichten die Titel eine erfreuliche Gesamtrendite von 14,1 %. Das Eigenkapital pro Aktie betrug am 31. Dezember 2021 CHF 173.56, wodurch zum Bilanzstichtag ein Agio von 5,4 % resultierte.

Der Verwaltungsrat beantragt der Generalversammlung am 27. April 2022 die **Ausschüttung einer erhöhten Dividende aus Kapitaleinlagereserven von CHF 5.50 pro Aktie (Vorjahr CHF 5.25).** Weil Espace nicht an der Börse kotiert ist, kann die **Ausschüttung aus den Kapitaleinlagereserven** für Privatpersonen mit Wohnsitz in der Schweiz vollumfänglich steuerfrei erfolgen.

Ab heute steht allen Mietinteressierten von Espace die **Vermietungsplattform fastspace.ch** zur Verfügung. Mit der selbst entwickelten Plattform wird die digitale Technologie bei Espace definitiv einziehen und den Vermietungsprozess von Gewerbeflächen disruptiv verändern. Der Vermietungsprozess wird automatisiert und für sämtliche Beteiligten transparenter und schneller.

Ausblick

Für das Geschäftsjahr 2022 und darüber hinaus geht Espace davon aus, dass die Nachfrage für Wohnimmobilien und gemischt genutzte Liegenschaften im Schweizer Mittelland intakt bleibt. Die Region bietet ein attraktives Preis-Leistungs-Verhältnis und besticht durch die zentrale Lage. Die eingeschlagene Strategie von Espace, den Wohnanteil laufend zu steigern und das Portfolio gezielt mit ergänzenden Nutzungen zu diversifizieren, hat sich bewährt und wird weitergeführt. Die laufenden und anstehenden Neubau- und Sanierungsprojekte zusammen mit der gut gefüllten Projektpipeline sowie dem Nachhaltigkeits- und Innovationsanspruch von Espace schaffen die besten Voraussetzungen, dass sich das Unternehmen positiv weiterentwickelt. Für 2022 wird ein solides Jahresergebnis erwartet.

Ausführliche Berichterstattung

Der Geschäftsbericht für das Geschäftsjahr 2021 wird heute, 10. März 2022, 07:00 Uhr, auf www.espacereal.ch publiziert und steht dort zum Download bereit.

Verwaltungsratspräsident, Dr. Andreas Hauswirth und CEO, Lars Egger geben am gleichen Tag in einem Webcast einen Einblick in das vergangene und einen Ausblick auf das aktuelle Geschäftsjahr. Der Webcast kann unter www.espacereal.ch aufgerufen werden. Er steht Ihnen auch nach dem 10. März 2022 auf unserer Webseite zur Ansicht zur Verfügung.

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

27.04.2022	Generalversammlung
26.08.2022	Publikation Halbjahresergebnis 2022

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 738,1 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 Lienhardt & Partner Privatbank Zürich gehandelt.

Kennzahlen im Überblick

ERFOLGSRECHNUNG	Einheit	2021	2020	Veränderung
Betriebsertrag	TCHF	36'908	34'936	5.64 %
Erfolg aus Neubewertung	TCHF	4'768	1'323	260.39 %
Betriebsaufwand	TCHF	-8'235	-8'845	-6.90 %
Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern (EBIT)	TCHF	33'441	27'414	21.99 %
Periodengewinn vor Steuern (EBT)	TCHF	27'620	21'158	30.54 %
Periodengewinn	TCHF	22'752	22'015	3.35 %
Bereinigter Periodengewinn ¹⁾	TCHF	18'795	16'406	14.56 %
Operativer Periodengewinn ²⁾	TCHF	16'858	16'363	3.03 %

¹⁾ Ohne Neubewertungserfolg und Anpassung Satz lat. Steuern

²⁾ Ohne Verkaufserfolg, Neubewertungserfolg und Anpassung Satz lat. Steuern

BILANZ	Einheit	31. 12. 2021	31. 12. 2020	Veränderung
Eigenkapital	TCHF	335'133	322'564	3.90 %
Eigenkapitalquote	%	44.04	44.55	-0.51 PP
Anlagendeckungsgrad	%	45.11	45.47	-0.36 PP

IMMOBILIENPORTFOLIO	Einheit	31. 12. 2021	31. 12. 2020	Veränderung
Total Immobilienbestand	TCHF	738'053	705'368	4.63 %
Renditeliegenschaften	TCHF	688'230	655'695	4.96 %
Renditeliegenschaften im Bau	TCHF	937	—	—
Nicht rentabilisierte Liegenschaften	TCHF	48'886	49'673	-1.58 %
Liegenschaften	Anzahl	59	59	—
Mieter in Renditeliegenschaften	Anzahl	1'467	1'443	1.66 %

		2021	2020	Veränderung
Leerstandsquote Renditeliegenschaften (Basis CHF)	%	5.30	5.62	-0.32 PP
Bruttorendite Renditeliegenschaften (gewichtet)	%	5.38	5.66	-0.28 PP
Nettorendite Renditeliegenschaften (gewichtet)	%	4.26	4.33	-0.07 PP

MITARBEITENDE	Einheit	31. 12. 2021	31. 12. 2020	Veränderung
Mitarbeitende per Stichtag	Anzahl	16	15	6.67 %
Vollzeitäquivalente per Stichtag	Anzahl	13.50	11.80	14.41 %

AKTIEN	Einheit	31. 12. 2021	31. 12. 2020	Veränderung
Ausgegebene Aktien	Anzahl	1'931'305	1'931'305	—
Ausstehende Aktien	Anzahl	1'930'984	1'931'253	-0.01 %
Eingetragene Aktionäre	Anzahl	642	668	-3.89 %
Im Verwaltungsrat vertretene Stimmen	%	56.05	54.80	1.25 PP
Aktienkurs	CHF	183.00	165.00	10.91 %
Eigenkapital pro ausstehende Aktie	CHF	173.56	167.02	3.91 %
Kapitaleinlagereserven pro ausstehende Aktie	CHF	39.54	44.79	-11.71 %

	Einheit	2021	2020	Veränderung
Operativer Gewinn pro ausstehende Aktie	CHF	8.73	8.47	3.03 %
Dividende (2021 Antrag an die Generalversammlung)	CHF	5.50	5.25	4.76 %