

Medienmitteilung

Solothurn, 9. März 2023

Sehr erfreuliches Geschäftsjahr 2022 für Espace

- Operativer Periodengewinn stieg um 8,2 Prozent auf 18,2 Millionen Franken (Vorjahr 16,9 Millionen Franken).
- Periodengewinn 2022 von 21,4 Millionen Franken (Vorjahr 22,8 Millionen Franken).
- Markante Senkung des Leerstandes der Renditeliegenschaften auf 3,9 Prozent (Vorjahr 5,3 Prozent).
- Erfolgreiche Neuakquisition einer Wohnüberbauung mit 75 Wohnungen in Zuchwil SO.
- Beabsichtigte Kapitalerhöhung zur nachhaltigen Fortsetzung des profitablen Wachstumskurses.
- Der Verwaltungsrat beantragt der Generalversammlung vom 26. April 2023 die Ausschüttung einer erhöhten Dividende aus Kapitaleinlagereserven von CHF 5.75 pro Aktie (Vorjahr CHF 5.50).
- Wahlvorschlag zuhanden der Generalversammlung von Frau Anouk Marazzi als zusätzliches Mitglied des Verwaltungsrats.

Die Espace Real Estate Holding AG (Espace) blickt erneut auf ein sehr erfolgreiches Geschäftsjahr zurück. Die Erlöse aus Vermietung konnten wesentlich gesteigert werden und die Leerstandsquote sank markant, was insgesamt zum sehr erfreulichen operativen Ergebnis beitrug. Zusätzlich konnte die Ertragskraft mit einer bedeutenden Akquisition und der erfolgreichen Erstvermietung von 93 sanierten Wohnungen weiter ausgebaut werden. Mit der Baueingabe von zwei Wohnbauprojekten mit insgesamt 117 Wohnungen steht ein nächster Wachstumsschritt bevor.

Espace erwirtschaftete im Geschäftsjahr 2022 einen **operativen Periodengewinn von 18,2 Millionen Franken (Vorjahr 16,9 Millionen Franken)**, exklusive Neubewertung und Erfolg aus Verkauf von Liegenschaften. Dies entspricht im Vergleich zum Vorjahr einer Zunahme von rund 8,2 Prozent.

Der Periodengewinn inklusive Neubewertung und Erfolg aus Verkauf von Liegenschaften betrug **21,4 Millionen Franken (Vorjahr 22,8 Millionen Franken)**. Im Vorjahr beeinflusste ein einmaliger Erfolg aus Verkauf von Liegenschaften und ein höherer Neubewertungsgewinn das Ergebnis positiv.

Der Verwaltungsrat beantragt der Generalversammlung vom 26. April 2023 die **Ausschüttung einer erhöhten Dividende aus Kapitaleinlagereserven von CHF 5.75 pro Aktie (Vorjahr CHF 5.50)**. Diese Ausschüttung aus den Kapitaleinlagereserven erfolgt für Privatpersonen mit Wohnsitz in der Schweiz vollumfänglich steuerfrei.

Der Wert des gesamten Immobilienportfolios per Ende 2022 betrug 781,8 Millionen Franken (Vorjahr 738,1 Millionen Franken). In der Berichtsperiode wurden ein nicht strategiekonformes Industriebauland in Oensingen SO und ein Gewerbegebäude in Grenchen SO veräussert. Nebst den Investitionen in das Immobilienportfolio und dem Erfolg aus Neubewertungen trug die Akquisition einer Wohnüberbauung mit 75 Wohnungen in Zuchwil SO positiv zu dieser Wertsteigerung bei. Der durchschnittlich nominale Diskontierungssatz zur Herleitung der Verkehrswerte der Liegenschaften lag per 31. Dezember 2022 bei 3,99 Prozent (Ende 2021: 4,11 Prozent).

Die **Erlöse aus Vermietung** stiegen im Berichtsjahr auf 35,6 Millionen Franken (Vorjahr 34,5 Millionen Franken). Dieses Wachstum lässt sich nebst den gesunkenen Leerständen einerseits auf die neu zugekauften Liegenschaften sowie die erfolgreiche Erstvermietung von 93 sanierten Wohnungen zurückführen.

Der **Leerstand** der Renditeliegenschaften sank markant auf 3,89 Prozent (5,30 Prozent) per Ende 2022.

Einen besonderen Schwerpunkt legte Espace im Jahr 2022 auf die **Nachhaltigkeit bzw. Umwelleistungen des Portfolios**. Im Berichtsjahr konnte die Gesellschaft ihre CO₂-Emissionen kontinuierlich **senken, und zwar von 18.1 kgCO₂eq/m² im Vorjahr auf 14.4 kgCO₂eq/m²**. Einen positiven Beitrag zu dieser Reduktion leistete einerseits der umweltbewusste Ansatz bei den Sanierungsprojekten, welche alle mit Photovoltaikanlagen ergänzt wurden, und andererseits die bevorstehende Zertifizierung zweier Liegenschaften nach dem «Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz» (SNBS).

Die grosse Unsicherheit an den Finanzmärkten wirkte sich auch auf die **Espace-Aktie** aus. Der Aktienkurs des Titels fiel in der Berichtsperiode um -7,10 Prozent von CHF 183.00 auf CHF 170.00 (Vergleich: -9,00 Prozent SXI Real Estate® Shrs Broad TR Index). Zusammen mit der ausgeschütteten Dividende von CHF 5.50 resultierte im Berichtsjahr 2022 eine Gesamtertragsrendite von -4,10 Prozent.

Wahlvorschlag zuhanden der Generalversammlung

An der ordentlichen Generalversammlung vom 26. April 2023 wird der Verwaltungsrat der Generalversammlung, Frau **Anouk Marazzi**, als zusätzliches fünftes Mitglied des Verwaltungsrats vorschlagen. Frau Marazzi ist Rechtsanwältin und Inhaberin der Anouk Marazzi Immobilien GmbH.

Geplante Kapitalerhöhung

Der Verwaltungsrat beabsichtigt im laufenden Jahr eine Kapitalerhöhung aus dem von der Generalversammlung 2022 genehmigten Kapital durchzuführen, mit der rund 35 Millionen Franken Erlös generiert werden soll. Die Kapitalerhöhung erfolgt unter Wahrung der Bezugsrechte der bestehenden Aktionärinnen und Aktionäre. Mit der zeitnahen Investition dieser zusätzlichen Mittel in die konkrete Investitionspipeline soll der profitable Wachstumskurs von Espace nachhaltig fortgesetzt werden. Anlässlich der Generalversammlung vom 26. April 2023 wird der Verwaltungsrat weitere Einzelheiten bekanntgeben.

Ausblick

Verwaltungsrat und Geschäftsleitung sehen eine verstärkte Nachfrage nach Mietwohnungen im Marktgebiet von Espace und gehen davon aus, dass dieser Trend längerfristig anhalten wird. Eine speziell hohe Nachfrage lässt sich insbesondere bei Liegenschaften feststellen, welche auf Nachhaltigkeit und Bezahlbarkeit ausgerichtet sind. Espace verfolgt seit längerem eine nachhaltige Strategie, welche wirtschaftliche, soziale und ökologische Leistungen priorisiert. Bei zukünftigen Projekten wird weiter entsprechend daran festgehalten.

Der Markt für die Vermietung von kommerziellen Mietflächen bleibt anspruchsvoll. Espace ist aber dank der Nähe zu ihrer Mieterschaft in der Lage, Veränderungen frühzeitig zu antizipieren und geeignete Massnahmen in die Wege zu leiten.

Im Jahr 2023 liegt der Fokus des Unternehmens auf der effizienten Umsetzung der zahlreichen Projekte, sowie der weiteren Optimierung und Dekarbonisierung des Immobilienportfolios.

Espace ist innovativ und erfahren zugleich und deshalb für weiteres profitables Wachstum bereit. Verwaltungsrat und Geschäftsleitung sind überzeugt, dass der Markt in diesem Jahr interessante Opportunitäten bieten wird. Wir erwarten ein solides Jahresergebnis 2023.

Ausführliche Berichterstattung

Der Geschäftsbericht für das Geschäftsjahr 2022 wird heute, 9. März 2023, 07:00 Uhr, auf www.espacereal.ch publiziert und steht dort zum Download bereit.

Am gleichen Tag geben ihnen Verwaltungsratspräsident, Dr. Andreas Hauswirth, und CEO, Lars Egger, einen Einblick in das vergangene und einen Ausblick auf das aktuelle Geschäftsjahr. Der Webcast steht auf der obengenannten Website ab 09:00 Uhr 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 / Mitglied der Geschäftsleitung
032 624 90 04
christian.froelicher@espacereal.ch
www.espacereal.ch

Wichtige Termine

26.04.2023	Generalversammlung
08.09.2023	Publikation Halbjahresergebnis 2023

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 781,8 Millionen Franken 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, bedarfsgerechte und nachhaltige Wohnräume und Gewerbeflächen und steigert laufend den Wert ihres Portfolios. Espace ist solid finanziert mit einer Eigenkapitalquote von 43,1 Prozent 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	2022	2021	Veränderung
Betriebsertrag	TCHF	36'464	36'908	-1.20 %
Erfolg aus Neubewertung	TCHF	3'121	4'768	-34.54 %
Betriebsaufwand	TCHF	-8'242	-8'235	0.09 %
Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern (EBIT)	TCHF	31'343	33'441	-6.27 %
Periodengewinn vor Steuern (EBT)	TCHF	25'911	27'620	-6.19 %
Periodengewinn	TCHF	21'417	22'752	-5.87 %
Operativer Periodengewinn ¹⁾	TCHF	18'240	16'858	8.20 %

¹⁾ Ohne Erfolg aus Verkauf und Neubewertung

BILANZ	Einheit	31.12.2022	31.12.2021	Veränderung
Eigenkapital	TCHF	345'839	335'133	3.19 %
Eigenkapitalquote	%	43.07	44.04	-0.97 PP
Anlagedeckungsgrad	%	44.00	45.11	-1.11 PP

IMMOBILIENPORTFOLIO	Einheit	31.12.2022	31.12.2021	Veränderung
Total Immobilienbestand	TCHF	781'789	738'053	5.93 %
Renditeliegenschaften	TCHF	728'340	688'230	5.83 %
Renditeliegenschaften im Bau	TCHF	4'724	937	404.16 %
Nicht rentabilisierte Liegenschaften	TCHF	48'725	48'886	-0.33 %
Liegenschaften	Anzahl	58	59	-1.69 %
Mieter in Renditeliegenschaften	Anzahl	1'620	1'467	10.43 %

		2022	2021	Veränderung
Leerstandsquote Renditeliegenschaften (Basis CHF)	%	3.89	5.30	-1.41 PP
Leerstandsquote Wohnliegenschaften (Basis CHF)	%	2.25	2.68	-0.43 PP
Leerstandsquote kommerzielle Liegenschaften (Basis CHF)	%	5.37	7.48	-2.11 PP
Bruttorendite Renditeliegenschaften (gewichtet)	%	5.14	5.38	-0.24 PP
Nettorendite Renditeliegenschaften (gewichtet)	%	4.21	4.26	-0.05 PP

MITARBEITENDE	Einheit	31.12.2022	31.12.2021	Veränderung
Mitarbeitende per Stichtag	Anzahl	17	16	6.25 %
Vollzeitäquivalente per Stichtag	Anzahl	12.90	13.50	-4.44 %

AKTIEN	Einheit	31.12.2022	31.12.2021	Veränderung
Ausgegebene Aktien	Anzahl	1'931'305	1'931'305	—
Ausstehende Aktien	Anzahl	1'930'479	1'930'984	-0.03 %
Eingetragene Aktionäre	Anzahl	638	642	-0.62 %
Im Verwaltungsrat vertretene Stimmen	%	56.93	56.05	0.88 PP
Aktienkurs	CHF	170.00	183.00	-7.10 %
Eigenkapital pro ausstehende Aktie	CHF	179.15	173.56	3.22 %
Kapitaleinlagereserven pro ausstehende Aktie	CHF	34.05	39.54	-13.88 %

	Einheit	2022	2021	Veränderung
Operativer Gewinn pro ausstehende Aktie	CHF	9.45	8.73	8.22 %
Dividende (2022 Antrag an die Generalversammlung)	CHF	5.75	5.50	4.55 %