

Medienmitteilung der Espace Real Estate Holding AG

Espace mit höherem Halbjahresgewinn

Biel/Solothurn, 14. September 2017. Die Espace Real Estate Holding AG (Espace) berichtet über eine gute Geschäftsentwicklung im ersten Semester 2017.

- **Der Periodengewinn stieg um 10.0% auf CHF 5.1 Mio. (CHF 4.7 Mio.)**
- **Der Liegenschaftserfolg erhöhte sich um 2.1% auf CHF 12.8 Mio.**
- **Die Nettorendite verbesserte sich von 4.46% auf 4.56%**
- **Der Betriebsaufwand sank um 4.2%**
- **Der Finanzaufwand verringerte sich um 4.5%**
- **Der Marktwert des Immobilienportfolios steigerte sich um 1.8% auf CHF 635.5 Mio.**
- **Die Performance der Espace-Aktie betrug seit Anfang Jahr 11.1%**

Die im ersten Halbjahr erreichte Ergebnisverbesserung ist erfreulich. Aus heutiger Sicht dürfte jedoch per Ende 2017 das Vorjahresergebnis nicht erreicht werden, weil keine Verkaufsgewinne in der Höhe des Vorjahres (CHF 2.3 Mio.) geplant sind.

Deutliche Fortschritte beim Ausbau der Wohnliegenschaften

Von der Wertsteigerung des Immobilienportfolios um CHF 11.3 Mio. entfallen CHF 3.9 Mio. auf die Sanierung von Renditeliegenschaften und CHF 6.7 Mio. auf Renditeliegenschaften im Bau. Die Hauptinvestitionen wurden getätigt für den Neubau der Wohnüberbauung „Espace Birse“ im Zentrum der Gemeinde Valbirse (52 Wohnungen), die Fertigstellung der ersten Etappe der Wohnsiedlung „Les Amis“ in Biel (36 Wohnungen) sowie die Innensanierung der letzten Etappe von 154 Wohnungen am Amsel- und Drosselweg in Zuchwil. Gegen Ende der Berichtsperiode wurde in Biel an der Schwanengasse auf dem Baufeld B mit dem Bau einer weiteren Etappe (65 Wohnungen und 325 m² Dienstleistungsfläche) begonnen.

Alle Wohnprojekte sind auf eine konkrete Nachfrage vor Ort ausgerichtet. Die angebotenen Wohnungen sind primär in lokal nicht oder in ungenügendem Umfang vorhandenen Segmenten angesiedelt: beispielsweise Trendwohnungen für Junge, Wohnungen mit Dienstleistungen für alle Altersgruppen oder preiswerte Kleinwohnungen.

Steigender Erlös aus Vermietung und sinkender Leerstand

Sowohl für Gewerbe- und Dienstleistungsflächen wie auch für Wohnungen standen die Mietpreise in den letzten 12 Monaten unter Druck. Punktuell mussten Mieten gesenkt werden. Dank Neuvermietungen realisierte Espace trotzdem eine leichte Erhöhung der Erlöse aus Vermietung. Der Leerstand sank von 10.8% auf 9.4%. Auf den ersten Blick scheint dieser immer noch recht hoch. Davon sind 5.2% Flächen, die infolge Erstvermietung, Sanierung oder für den Verkauf bestimmte Liegenschaften nicht vermietet waren oder nicht vermietet werden konnten. Der Leerstand infolge nicht erzielter Wiedervermietungen betrug 4.2%. Büro-, Dienstleistungs-, Gewerbe- und Industrieflächen wurden nur zögerlich gesucht. Wohnungen in Neubauten und insbesondere solche in preiswerten Segmenten sind nach wie vor gefragt.

Höhere Nettorendite

Die Verjüngung des Immobilienportfolios und die Mietzinsanpassungen bewirkten eine Verminderung der erzielten Bruttorendite von 6.15% auf 6.06%. Im Gegensatz dazu stieg die Nettorendite von 4.46% auf 4.56%. Die Verminderung von Leerständen und die dank des verjüngten Portfolios tieferen Kosten für den Liegenschaftsunterhalt haben die allgemein sinkende Tendenz der Bruttorenditen erfreulicherweise mehr als kompensiert.

Starke Finanzen

Weiterhin legt Espace grossen Wert auf eine starke Finanzlage. Mit einer Eigenkapitalquote von 44.4% und einem Anlagendeckungsgrad von 45.3% ist Espace vorsichtig finanziert und kann den Ausbau des Immobilienportfolios und damit die Erhöhung des Wohnanteils mit ausreichend Eigenkapital unterlegen. Das tiefe Zinsniveau erlaubte, neue günstige Finanzierungen abzuschliessen und den Finanzaufwand zu senken. Am 30.06.2017 betrug die mittlere Finanzierungsdauer 4 Jahre und 7 Monate und die durchschnittliche Zinsbelastung 2.28%.

Erfreuliche Performance der Espace-Aktie

Nach Ausschüttung der Dividende (Mai 2017) von CHF 4.50 pro Aktie beträgt am 30.06.2017 das Eigenkapital pro Aktie CHF 150.87. Der bezahlte Kurs stieg im ersten Halbjahr von CHF 149.00 auf CHF 161.00. Zusammen mit der Dividende ergibt sich eine Performance von 11.1%.

Die Kapitaleinlagereserven pro Aktie betragen am 30.06.2017 CHF 59.04. Espace beabsichtigt, in den nächsten Jahren die Dividende aus diesen Kapitaleinlagereserven auszuschütten. Damit sind die Dividenden bis auf weiteres verrechnungssteuerfrei und für Privatpersonen mit Wohnsitz in der Schweiz nicht einkommenssteuerpflichtig.

Ausblick

Die Nachfrage nach Büro-, Dienstleistungs-, Gewerbe- und Industrieflächen ist nach wie vor verhalten. Der Druck auf die Mietpreise solcher Flächen dürfte in den nächsten Monaten anhalten.

Aufgrund der niedrigen Geldzinsen besteht bei vielen institutionellen Finanzinvestoren ein hoher Anlagenotstand. Aus diesem Grund sinken die Renditeerwartungen dieser Investoren vor allem in Bezug auf Wohnimmobilien oder Geschäftshäuser an guten Lagen. Die bezahlten Preise und der Neubau von Anlageimmobilien werden sich daher bis auf weiteres auf einem hohen Niveau bewegen. Im Jahr 2017 werden die neu gebauten Wohnungen die Nachfrage an etlichen Standorten übersteigen, der Leerwohnungsbestand wird sich also entsprechend erhöhen.

Es ist daher für Espace wichtig, dass Investitionen dort getätigt werden, wo eine konkrete Nachfrage besteht. Ebenso wichtig ist es, die nachgefragten Segmente zu kennen und das Angebot darauf auszurichten. Der aktuelle Markt bietet mehr als ausreichend Familienwohnungen, insbesondere 4.5 Zimmer-Wohnungen. Hingegen finden preiswerte neue und ältere Kleinwohnungen für Paare und Einzelpersonen guten Absatz.

Die von Espace vor Jahren eingeschlagene Strategie erlaubt, die neuen Angebote laufend der Nachfrage anzupassen und sich so wettbewerbsfähig im Markt zu bewegen.

Der Verwaltungsrat und die Geschäftsleitung sind daher zuversichtlich, die bisherige Dividendenpolitik auch in diesem härter und unübersichtlicher werdenden Umfeld weiterführen zu können. Sie danken den Aktionären für das Vertrauen, den Geschäftspartnern und Mietern für die gute Zusammenarbeit und dem Espace-Team für den tatkräftigen Einsatz.

Der Halbjahresbericht wird heute, 14. September 2017, auf unserer Homepage www.espacereal.ch publiziert und steht dort zum Download bereit.

Weitere Auskünfte erteilen:

Dr. Christoph M. Müller

Präsident des Verwaltungsrates

044 221 08 00

cmm@imschwert.ch

www.espacereal.ch

Theodor F. Kocher

Vorsitzender der Geschäftsleitung

032 624 90 00

theodor.kocher@espacereal.ch

www.espacereal.ch

Firmenporträt

- Die Espace Real Estate Holding AG (Espace) ist eine Immobilienanlagegesellschaft mit Sitz in Biel, 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 30.06.2017 betrug der Wert des Immobilienportfolios CHF 635.5 Mio.; das Eigenkapital CHF 291.4 Mio.
- Dividenden werden aus den bedeutenden Kapitaleinlagereserven pro Aktie von CHF 59.04 (Stand 30.06.2017) verrechnungssteuerfrei ausgeschüttet und unterliegen für Privatpersonen mit Wohnsitz in der Schweiz nicht der Einkommenssteuer.
- Espace beabsichtigt, weiterhin nachhaltig profitabel zu wachsen und den Immobilienbestand zu verjüngen. Dazu werden vorwiegend neue Wohnimmobilien auf eigenen Baulandreserven realisiert sowie Liegenschaften im Bestand saniert.

Auf der nächsten Seite finden Sie die Kennzahlen im Überblick.

Kennzahlen im Überblick

ERFOLGSRECHNUNG	Einheit	1. Halbjahr 2017	1. Halbjahr 2016	Veränderung
Liegenschaftserfolg	TCHF	12'841	12'580	2.07 %
Erfolg aus Verkauf von Liegenschaften	TCHF	-	-83	-100.00 %
Erfolg aus Neubewertung	TCHF	-433	-409	5.87 %
Übriger betrieblicher Erfolg	TCHF	-1'568	-1'601	-2.06 %
Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern (EBIT)	TCHF	10'840	10'487	3.37 %
Periodengewinn vor Steuern (EBT)	TCHF	6'563	6'008	9.24 %
Periodengewinn	TCHF	5'143	4'676	9.99 %

BILANZ	Einheit	30.06.2017	31.12.2016	Veränderung
Eigenkapital	TCHF	291'349	294'433	-1.05 %
Eigenkapitalquote	%	44.36	44.82	-0.46
Anlagedeckungsgrad	%	45.32	46.72	-1.40
Net Gearing	%	110.36	103.98	6.38

IMMOBILIENPORTFOLIO	Einheit	30.06.2017	31.12.2016	Veränderung
Total Immobilienbestand	TCHF	635'536	624'198	1.82 %
Renditeliegenschaften	TCHF	551'316	547'507	0.70 %
Renditeliegenschaften im Bau	TCHF	30'979	20'179	53.52 %
Nicht rentabilisierte Liegenschaften	TCHF	53'241	56'512	-5.79 %
Liegenschaften	Anzahl	66	65	1.54 %
Mieter in Renditeliegenschaften	Anzahl	1'119	1'189	-5.89 %

		1. Halbjahr 2017	1. Halbjahr 2016	Veränderung
Leerstandsquote Renditeliegenschaften (Basis CHF)	%	9.43	10.79	-1.36
Bruttorendite Renditeliegenschaften (gewichtet)	%	6.06	6.15	-0.09
Nettorendite Renditeliegenschaften (gewichtet)	%	4.56	4.46	0.10

MITARBEITENDE	Einheit	30.06.2017	31.12.2016	Veränderung
Mitarbeitende per Stichtag	Anzahl	10	10	—
Vollzeitäquivalente per Stichtag	%	810	810	—

AKTIEN	Einheit	30.06.2017	31.12.2016	Veränderung
Ausgegebene Aktien	Anzahl	1'931'305	1'931'305	0.00 %
Eigene Aktien	Anzahl	-170	-3'050	-94.43 %
Ausstehende Aktien	Anzahl	1'931'135	1'928'255	0.15 %
Eingetragene Aktionäre	Anzahl	600	551	8.89 %
Im Verwaltungsrat vertretene Stimmen	%	54.43	52.61	1.82

KENNZAHLEN PRO AKTIE	Einheit	30.06.2017	31.12.2016	Veränderung
Aktienkurs	CHF	161.00	149.00	8.05 %
Eigenkapital pro ausstehende Aktie	CHF	150.87	152.69	-1.20 %
Kapitaleinlagereserven pro ausstehende Aktie	CHF	59.04	55.79	7.21 %

		1. Halbjahr 2017	1. Halbjahr 2016	Veränderung
Gewinn pro ausstehende Aktie	CHF	5.33	4.85	9.80 %
Dividende	CHF	4.50	4.50	—