

1. Halbjahr 2019

in Kürze



Kennzahlen im Überblick

ERFOLGSRECHNUNG	Einheit	1. Halbjahr 2019	1. Halbjahr 2018	Veränderung
Liegenschaftserfolg	TCHF	12'877	12'637	1.90 %
Erfolg aus Verkauf von Liegenschaften	TCHF	17	-48	135.42 %
Erfolg aus Neubewertung	TCHF	475	-457	203.94 %
Übriger betrieblicher Erfolg	TCHF	-1'415	-1'226	-15.42 %
Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern (EBIT)	TCHF	11'954	10'906	9.61 %
Periodengewinn vor Steuern (EBT)	TCHF	8'456	7'112	18.90 %
Periodengewinn	TCHF	6'836	5'593	22.22 %

BILANZ	Einheit	30.06.2019	31.12.2018	Veränderung
Eigenkapital	TCHF	299'701	302'014	-0.77 %
Eigenkapitalquote	%	42.10	44.02	-1.92 PP
Anlagedeckungsgrad	%	43.47	44.80	-1.33 PP
Net Gearing	%	116.44	111.63	4.81 PP

IMMOBILIENPORTFOLIO	Einheit	30.06.2019	31.12.2018	Veränderung
Total Immobilienbestand	TCHF	686'920	671'828	2.25 %
Renditeliegenschaften	TCHF	579'743	547'399	5.91 %
Renditeliegenschaften im Bau	TCHF	60'055	71'387	-15.87 %
Nicht rentabilisierte Liegenschaften	TCHF	47'122	53'042	-11.16 %
Liegenschaften	Anzahl	59	64	-7.81 %
Mieter in Renditeliegenschaften	Anzahl	1'197	1'162	3.01 %

		1. Halbjahr 2019	1. Halbjahr 2018	Veränderung
Leerstandsquote Renditeliegenschaften (Basis CHF)	%	6.72	7.93	-1.21 PP
Bruttorendite Renditeliegenschaften (gewichtet)	%	5.94	5.99	-0.05 PP
Nettorendite Renditeliegenschaften (gewichtet)	%	4.50	4.49	0.01 PP

MITARBEITENDE	Einheit	30.06.2019	31.12.2018	Veränderung
Mitarbeitende per Stichtag	Anzahl	13	12	8.33 %
Vollzeitäquivalente per Stichtag	%	1'040	980	60.00 PP

AKTIEN	Einheit	30.06.2019	31.12.2018	Veränderung
Ausgegebene Aktien	Anzahl	1'931'305	1'931'305	—
Eigene Aktien	Anzahl	-199	-359	-44.57 %
Ausstehende Aktien	Anzahl	1'931'106	1'930'946	0.01 %
Eingetragene Aktionäre	Anzahl	661	633	4.42 %
Im Verwaltungsrat vertretene Stimmen	%	53.31	53.08	0.23 PP

KENNZAHLEN PRO AKTIE	Einheit	30.06.2019	31.12.2018	Veränderung
Aktienkurs	CHF	153.00	138.00	10.87 %
Eigenkapital pro ausstehende Aktie	CHF	155.20	156.41	-0.77 %
Kapitaleinlagereserven pro ausstehende Aktie	CHF	49.54	54.30	-8.76 %

		1. Halbjahr 2019	1. Halbjahr 2018	Veränderung
Gewinn pro ausstehende Aktie	CHF	7.08	5.79	22.21 %
Dividende	CHF	4.75	4.75	—

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre

Die Espace Real Estate Holding AG (Espace) blickt auf ein sehr erfreuliches erstes Halbjahr 2019 zurück. Der Periodengewinn erreichte CHF 6.8 Mio., was einer Zunahme um CHF 1.2 Mio. oder 22.2 % entspricht (H1 2018: CHF 5.6 Mio.). Die Leerstandsquote reduzierte sich um 1.21 PP auf 6.72 % (7.93 %). Für das Geschäftsjahr 2019 wird wiederum ein höherer Ertrag und Gewinn ohne Berücksichtigung von Erfolg aus Neubewertungen erwartet.

Höherer Liegenschaftserfolg

Die Erlöse aus Vermietungen blieben trotz Verkauf von Liegenschaften auf dem Niveau des Vorjahres. Einen Teil der Erlöse aus Vermietungen entfielen auf die Erstvermietungen der Überbauung «Les Amis» am Narzissenweg in Biel mit 36 Wohnungen und «Espace Birse» in der Gemeinde Valbirse mit 53 Wohnungen. Die Vermietungserfolge der neuen Überbauungen werden im zweiten Halbjahr merklich zu den Erlösen aus Vermietungen beitragen.

Der Liegenschaftsaufwand reduzierte sich gegenüber der Vergleichsperiode deutlich (-11.4 %). Insgesamt lag der Liegenschaftserfolg mit CHF 12.9 Mio. über dem Ergebnis des Vorjahres (CHF 12.6 Mio.).

Gesteigerter EBIT

Espace erzielte im ersten Halbjahr 2019 ein betriebliches Ergebnis (EBIT) von CHF 12.0 Mio. (CHF 10.9 Mio.). Die Neubewertungen fielen mit CHF 0.5 Mio. (CHF -0.5 Mio.) höher aus als im Vorjahr. Ohne Neubewertungsgewinne resultierte ein EBIT von CHF 11.5 Mio. (11.4 Mio.).

Ausbau Immobilienportfolio, Verkauf von Grundstücken

In der Berichtsperiode wurden die fertiggestellte zweite Etappe der Überbauung «Les Amis» in Biel und die Überbauung «Espace Birse» in Valbirse in die Renditeliegenschaften überführt. Der Marktwert des Immobilienportfolios stieg um 2.25 % auf CHF 686.9 Mio. (CHF 671.8 Mio.).

Ebenfalls zur Wertsteigerung trugen die sich im Bau befindenden Renditeliegenschaften bei:

- › Neubau des Hauptsitzes der Schaffner Gruppe in Lutembach, welcher seit 1. September 2019 bezogen wurde.
- › Bau der jeweils zweiten Etappen der Wohnsiedlungen «VOLAARE» in Zuchwil (83 Wohnungen) und der Überbauung «VISAIE» in Biel (58 Wohnungen). Die Neubauten werden im zweiten Halbjahr fertiggestellt und den Mietern übergeben.

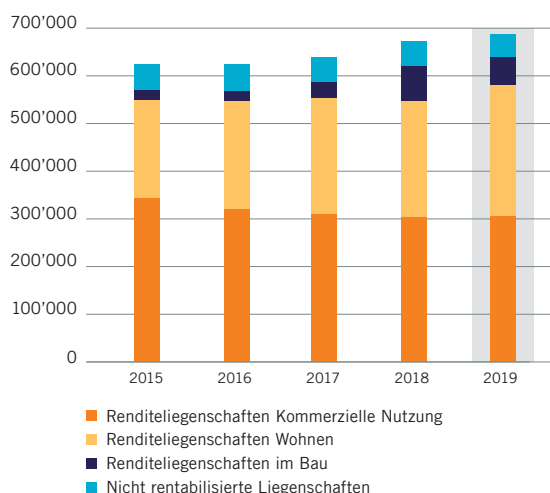
Periodengewinn in Mio. CHF

6.8 **5.6**

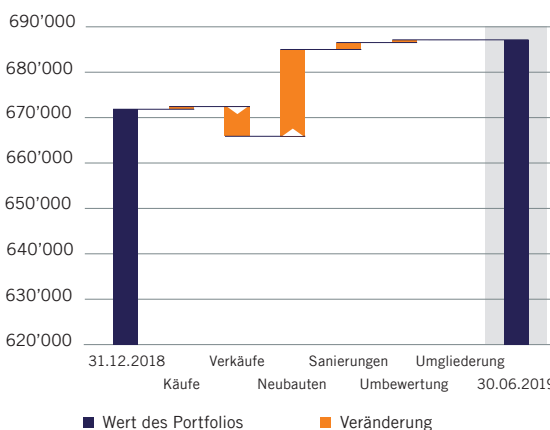
Halbjahr 2019

Halbjahr 2018

Immobilienportfolio in TCHF



Veränderung im Portfolio in TCHF



Die Erstvermietung dieser Wohnbauprojekte verläuft erfolgreich. Per 30. Juni 2019 waren über 60 % der sich noch im Bau befindenden Wohnungen vermietet. Diese erfreuliche Entwicklung zeigt, dass die Produkte von Espace vom Markt nach wie vor gut aufgenommen werden. Insgesamt investierte Espace im ersten Halbjahr 2019 CHF 19.1 Mio. in Neubauprojekte. Verkauft wurden nicht strategiekonforme Grundstücke in der Stadt Grenchen (z. B. Bauland für Einfamilienhäuser).

Reduzierte Leerstände

Der Leerstand der Renditeliegenschaften sank auf 6.72 % (7.93 %). Der Prozentsatz beinhaltet auch leerstehende Räumlichkeiten vor Beginn einer Gesamtanierung. In der Liegenschaft Zuchwilerstrasse 41/43 wurden die kommerziellen Flächen leer belassen, um diese bis Mitte 2020 zu sanieren und neu zu vermieten.

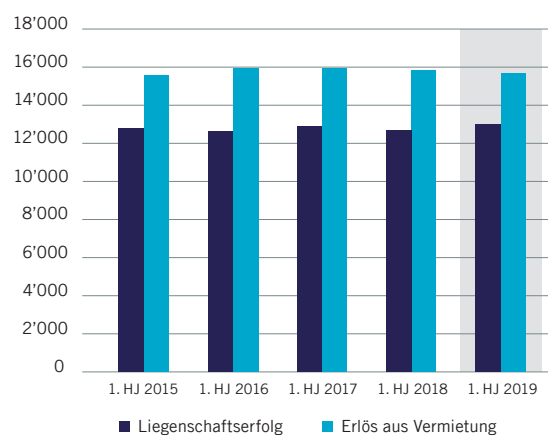
Starke Eigenkapitalquote und tieferer Finanzaufwand

Das Eigenkapital betrug per 30. Juni 2019 CHF 299.7 Mio. beziehungsweise CHF 155.20 pro Aktie. Die Eigenkapitalquote beträgt 42.1 %. Die Eigenkapitalrendite nach Steuern betrug 4.54 % (3.78 %). Das tiefe Zinsniveau ermöglichte neue langfristige Finanzierungen zu günstigen Konditionen. Der Finanzaufwand reduzierte sich trotz höherem Fremdfinanzierungsvolumen um CHF 0.3 Mio. auf CHF 3.5 Mio. (CHF 3.8 Mio.).

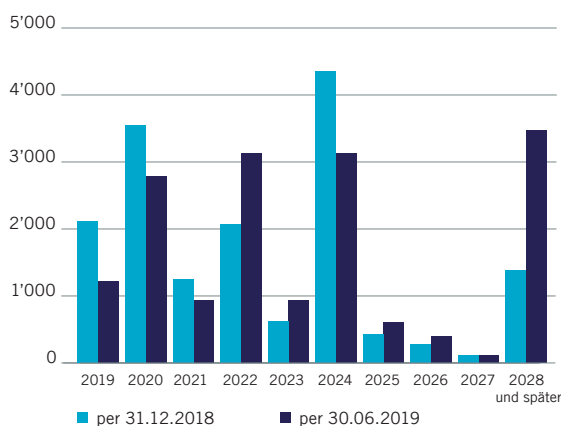
Attraktive Kapitaleinlagereserven

Am 19. Mai 2019 haben die Schweizer Stimmberechtigten das Bundesgesetz über die Steuerreform (STAF) angenommen. Als Privataktionär von Espace ist die Annahme der Vorlage ein Vorteil gegenüber börsenkotierten Aktien. Da Espace nicht an der Börse kotiert ist, kann eine Ausschüttung aus den Kapitaleinlagereserven nach wie vor für Privatpersonen mit Wohnsitz in der Schweiz vollumfänglich steuerfrei erfolgen. Nach der zwischenzeitlichen Auszahlung der Dividende von CHF 4.75 pro Aktie im Mai betragen die Kapitaleinlagereserven per 30. Juni 2019 CHF 97.47 Mio. Das entspricht CHF 49.54 pro ausstehende Aktie.

Liegenschaftserfolg in TCHF



Fälligkeiten der langfristigen Mietverträge in TCHF



Leerstand der Renditeliegenschaften in % ¹⁾

	1. Halbjahr 2019
Wohnliegenschaften	2.0
Kommerzielle Liegenschaften	3.7
Liegenschaften mit Sanierungsabsicht	1.0
Total	6.7

¹⁾ Erstvermietungen werden 18 Monate ab Fertigstellung berücksichtigt

Entwicklung der Espace-Aktie

Das Eigenkapital pro Aktie betrug am 30. Juni 2019 CHF 155.20. Der bezahlte Kurs stieg im ersten Halbjahr von CHF 138.00 auf CHF 153.00. Zusammen mit der Dividende ergibt dies eine Performance von 14.3%. Die Gesamtrendite der Espace-Aktie (inkl. Dividende) lag in der Berichtsperiode über dem Index der kotierten Immobilienaktien (13.9%; SXI Real Estate Shares Broad Index).

Ausblick

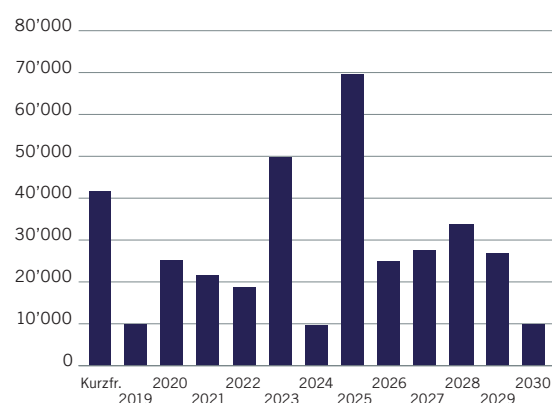
Das kräftige Wirtschaftswachstum des vergangenen Jahres hat inzwischen etwas nachgelassen.

Eine konjunkturelle Verlangsamung ist wahrnehmbar, und in den kommenden Monaten ist ein gedrosseltes Wachstum zu erwarten. Die Arbeitsmarktaussichten bleiben dennoch vorteilhaft und die Arbeitslosigkeit dürfte niedrig bleiben. Trotzdem dürfte der Privatkonsum nur moderat wachsen, da die schwache Reallohnentwicklung die Konsumentenstimmung belastet. Die im Vergleich zu den Vorjahren moderate Zuwanderung und die schwache Reallohnentwicklung wirkt sich dämpfend auf die Nachfrage nach Mietwohnungen aus.

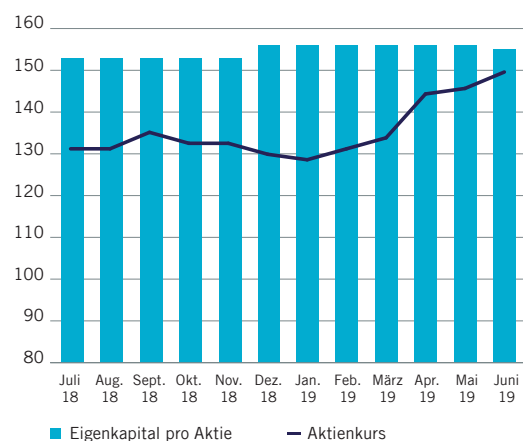
Die Renditen von Bundesobligationen liegen erneut im negativen Bereich. In diesem Tiefzinsumfeld stehen die Immobilienanlagen trotz der gedrosselten Nachfrage weiterhin hoch in der Gunst der Anleger. Das heisst, die Ungleichgewichte am Immobilienmarkt bleiben bestehen. Das Angebot bezugsbereiter Mietwohnungen ist bereits deutlich höher als die zusätzliche Nachfrage, die durch die Zahl der neu gebildeten Haushalte entsteht. In Anbetracht der nach wie vor anhaltenden Bautätigkeit dürften sowohl das Angebot als auch die Leerstände nochmals anwachsen. Damit bleiben auch die Mieten unter Druck.

Damit in einem solchen Marktumfeld erfolgreich vermietet werden kann, muss das Produkt stimmen. Die gute Qualität und der sorgfältige Ausbaustandard der Wohnungen zu einem vernünftigen Preis stellen den Absatz der Produkte von Espace sicher. Den Herausforderungen am Immobilienmarkt begegnet Espace mit innovativen Konzepten und verstärkten Anstrengungen in der Vermarktung. Mit diesem Vorgehen sind wir zuversichtlich, dass auch im zweiten Halbjahr eine weitere Reduktion des Leerstandes der Renditeliegenschaften erwartet werden kann.

Zinsbindung der Fremdfinanzierungen in TCHF



Eigenkapital pro Aktie und Aktienkurs in CHF



Kapitaleinlagereserven pro Aktie in CHF

49.54

54.30

30.06.2019

31.12.2018

Das bestehende Liegenschaftsportfolio von Espace bietet zahlreiche Chancen für Wachstum. Die Planung zweier Sanierungsprojekte im zweiten Halbjahr setzt erste Schwerpunkte in diesem Bereich. Zukünftig werden Sanierungen, Aufstockungen oder Arealentwicklungen sowie Umbauten einen wesentlichen Teil zur Wertsteigerung des Portfolios beitragen können.

Espace bestätigt die für das Geschäftsjahr 2019 gesteckten Ziele. Auf Stufe Ertrag und Gewinn ohne Berücksichtigung von Neubewertungen erwartet das Unternehmen wiederum ein höheres Ergebnis. Aufgrund der Fertigstellung mehrerer Liegenschaften im Bau sind im 2. Halbjahr 2019 weitere Neubewertungsgewinne zu erwarten. Espace bekennt sich zu einer attraktiven Ausschüttungspolitik.

Wir danken den Aktionären für das Vertrauen, den Mietern und Geschäftspartnern für die gute Zusammenarbeit und dem Espace-Team für den tatkräftigen Einsatz.



Dr. Andreas Hauswirth
Präsident des Verwaltungsrates

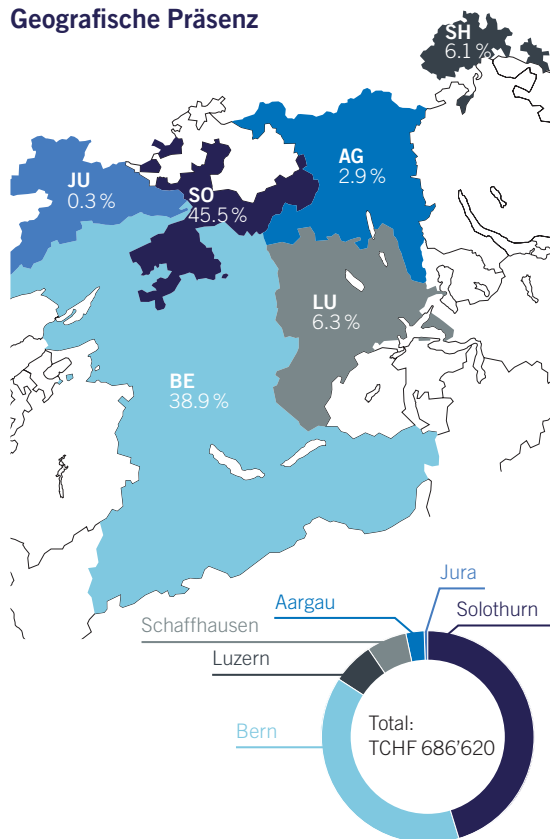


Lars Egger
Vorsitzender der Geschäftsleitung

Aktionärsstruktur in %

	30.06.2019	30.06.2018
Artemis Real Estate AG, Aarburg	31.46	30.67
Familie Dr. Christoph M. Müller, Küssnacht am Rigi	21.43	20.41
Gastrosocial Pensionskasse, Aarau	3.96	3.96
Jean-Marc Villeneuve, La Neuveville	3.95	3.95
Übrige Aktionäre	39.02	41.01

Geografische Präsenz





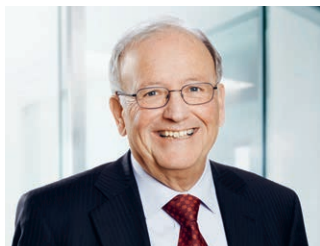
Nordstrasse, Luterbach,
Neubau Schaffner Gruppe

Organe

Verwaltungsrat



Dr. Andreas Hauswirth
Präsident



Theodor F. Kocher
Mitglied



Stephan A. Müller
Mitglied



Ueli Winzenried
Mitglied

Geschäftsleitung



Lars Egger
Vorsitz



Patrick Berger
Bewirtschaftung



Christian Froelicher
Finanzen

Erfolgsrechnung und Bilanz

in TCHF	1. Halbjahr 2019	1. Halbjahr 2018
Betriebsertrag		
Erlöse aus Vermietung von Liegenschaften	15'686	15'808
Erfolg aus Verkauf von Immobilien	17	-48
Sonstige betriebliche Erträge	123	55
Total	15'826	15'815
Erfolg aus Neubewertung	475	-457
Betriebsaufwand		
Liegenschaftsaufwand	-2'809	-3'171
Personalaufwand	-809	-710
Abschreibungen/Wertberichtigungen	-204	-33
Übriger Betriebsaufwand	-525	-538
Total	-4'347	-4'452
EBIT	11'954	10'906
Finanzaufwand	-3'498	-3'794
EBT	8'456	7'112
Steuern	-1'620	-1'519
Periodenergebnis	6'836	5'593
Aktiven	30.06.2019	31.12.2018
Flüssige Mittel	20'524	8'413
Übriges Umlaufvermögen	1'950	3'458
Umlaufvermögen	22'474	11'871
Immobilien	686'920	671'828
Übriges Anlagevermögen	2'493	2'352
Anlagevermögen	689'413	674'180
Total	711'887	686'051
Passiven		
Finanzverbindlichkeiten	369'503	345'564
Rückstellungen für latente Steuern	29'027	28'927
Übriges Fremdkapital	13'655	9'546
Fremdkapital	412'185	384'037
Eigenkapital	299'701	302'014
Total	711'887	686'051

Weitere Informationen

Kontakte

Dr. Andreas Hauswirth

Präsident des Verwaltungsrats
+41 32 624 90 00
andreas.hauswirth@espacereal.ch

Lars Egger

Vorsitzender der Geschäftsleitung
+41 32 624 90 00
lars.egger@espacereal.ch

Patrick Berger

Leiter Bewirtschaftung
Mitglied der Geschäftsleitung
+41 32 624 90 10
patrick.berger@espacereal.ch

Christian Froelicher

Leiter Finanzen
Mitglied der Geschäftsleitung
+41 32 624 90 04
christian.froelicher@espacereal.ch

Agenda

Publikation Geschäftsbericht 2019

31. März 2020

Generalversammlung 2020

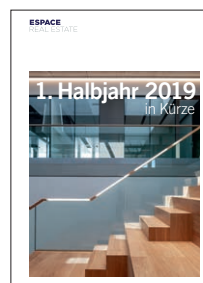
15. Mai 2020

Publikation Halbjahresbericht 2020

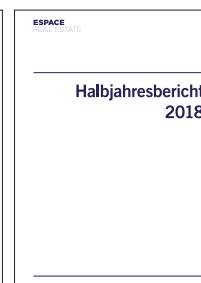
16. September 2020

Publikationsübersicht

Halbjahresbericht



Geschäftsbericht



Weitere Informationen sowie die ausführlichen Onlineversionen der Geschäfts- und Halbjahresberichte finden Sie unter www.espacereal.ch

Aktie der Espace Real Estate Holding AG

Valor/ID: 255 740
ISIN: CH0002557400

Impressum

Herausgeber: Espace Real Estate Holding AG
Gestaltung: Werbelinie AG, Bern
Bilder Titelseite und Seite 7: Tina Barth
Bild Seite 11: Dominique Marc Wehrli
Publishing System: AST & FISCHER AG, Wabern
Publikationsdatum: September 2019

Revisionsstelle

BDO AG, Solothurn

Immobilienbewertung

KPMG AG, Zürich



«Les Amis»
Narzissenweg, Biel



Espace Real Estate Holding AG

Schwanengasse 29, CH-2503 Biel/Bienne

Espace Real Estate AG

Zuchwilerstrasse 43, CH-4500 Solothurn

Telefon +41 32 624 90 00, info@espacereal.ch, www.espacereal.ch

ESPACE
REAL ESTATE