ESPACE
REAL ESTATE

1. Halbjahr 2020
in Kürze

Kennzahlen im Überblick

ERFOLGSRECHNUNG	Einheit	1. Halbjahr 2020	1. Halbjahr 2019	Veränderung
Liegenschaftserfolg	TCHF	13'952	12'877	8.35 %
Erfolg aus Verkauf von Liegenschaften	TCHF	49	17	188.24 %
Erfolg aus Neubewertung	TCHF	1'024	475	115.58 %
Übriger betrieblicher Erfolg	TCHF	–1'317	–1'415	6.93 %
Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern (EBIT)	TCHF	13'708	11'954	14.67 %
Periodengewinn vor Steuern (EBT)	TCHF	10'436	8'456	23.42 %
Periodengewinn	TCHF	12'293	6'836	79.83 %

BILANZ	Einheit	30.06.2020	31.12.2019	Veränderung
Eigenkapital	TCHF	312'833	309'710	1.01 %
Eigenkapitalquote	%	43.42	43.22	0.20 PP
Anlagedeckungsgrad	%	44.32	44.04	0.28 PP
Net Gearing	%	114.82	114.12	0.70 PP

IMMOBILIENPORTFOLIO	Einheit	30.06.2020	31.12.2019	Veränderung
Total Immobilienbestand	TCHF	702'576	700'290	0.33 %
Renditeliegenschaften	TCHF	653'804	651'680	0.33 %
Renditeliegenschaften im Bau	TCHF	—	—	—
Nicht rentabilisierte Liegenschaften	TCHF	48'772	48'610	0.33 %
Liegenschaften	Anzahl	60	60	—
Mieter in Renditeliegenschaften	Anzahl	1'350	1'311	2.97 %

		1. Halbjahr 2020	1. Halbjahr 2019	Veränderung
Leerstandsquote Renditeliegenschaften (Basis CHF)	%	5.85	6.72	–0.87 PP
Bruttorendite Renditeliegenschaften (gewichtet)	%	5.69	5.94	–0.25 PP
Nettorendite Renditeliegenschaften (gewichtet)	%	4.20	4.50	–0.30 PP

MITARBEITENDE	Einheit	30.06.2020	31.12.2019	Veränderung
Mitarbeitende per Stichtag	Anzahl	14	13	7.69 %
Vollzeitäquivalente per Stichtag	Anzahl	11.00	10.40	5.77 %

AKTIEN	Einheit	30.06.2020	31.12.2019	Veränderung
Ausgegebene Aktien	Anzahl	1'931'305	1'931'305	—
Eigene Aktien	Anzahl	–111	–141	–21.28 %
Ausstehende Aktien	Anzahl	1'931'194	1'931'164	0.01 %
Eingetragene Aktionäre	Anzahl	670	670	—
Im Verwaltungsrat vertretene Stimmen	%	54.06	54.32	–0.26 PP

KENNZAHLEN PRO AKTIE	Einheit	30.06.2020	31.12.2019	Veränderung
Aktienkurs	CHF	160.00	170.00	–5.88 %
Eigenkapital pro ausstehende Aktie	CHF	161.99	160.37	1.01 %
Kapitaleinlagereserven pro ausstehende Aktie	CHF	44.79	49.54	–9.59%

		1. Halbjahr 2020	1. Halbjahr 2019	Veränderung
Gewinn pro ausstehende Aktie	CHF	12.73	7.08	79.82%
Dividende	CHF	4.75	4.75	—

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre

Espace Real Estate (Espace) kam dank ihres breit diversifizierten Portfolios und weiteren Verbesserungen im operativen Bereich gut durch die vergangenen Corona-geprägten Monate. Der Periodengewinn im ersten Semester 2020 stieg auf CHF 12.3 Mio. (Vorjahresperiode CHF 6.8 Mio.). Dieses Ergebnis ist positiv beeinflusst durch die Anpassung von Rückstellungen für latente Steuern in der Höhe von CHF 3.8 Mio. als Folge der Steuerreform im Kanton Solothurn. Ohne die Sondereffekte bei den Steuern stieg der Periodengewinn um rund 25 % gegenüber der Vorjahresperiode.

Höherer Liegenschaftserfolg trotz Corona-Unterstützungsmassnahmen

Im ersten Halbjahr 2020 flossen die Mieteinnahmen der im Vorjahr fertiggestellten 171 Wohnungen sowie die Mieterlöse des neuen Schaffner Hauptsitzes in das Ergebnis ein. Die Überbauungen «Volaare» in Zuchwil, «Visavie» in Biel und der Schaffner Hauptsitz in Luterbach sind vollvermietet. Die zweite Etappe der Überbauung «Les Amis» in Biel befindet sich noch in der Erstvermietung. Derzeit sind ca. 80 % der Wohnungen vermietet. Die Erlöse aus Vermietung stiegen trotz «Corona» auf CHF 16.8 Mio. (Vorjahresperiode CHF 15.7 Mio.).

Espace unterstützte unmittelbar nach dem Lockdown proaktiv die betroffenen Geschäftsmieterinnen und -mieter mit situationsgerechten Massnahmen. Diese Unterstützung führte dazu, dass die effektiven Mieteinnahmen per 30. Juni 2020 gegenüber dem vertraglich geschuldeten Betrag tiefer ausfielen. Die erwarteten Mietausfälle durch Corona werden derzeit auf CHF 0.7 Mio. geschätzt und wurden entsprechend in den Halbjahreszahlen 2020 berücksichtigt.

Die Verjüngung des Portfolios und die damit einhergehende Qualitätssteigerung wirkten sich positiv auf den Liegenschaftsaufwand aus. Insgesamt lag der Liegenschaftserfolg mit CHF 13.95 Mio. (+8.3 %) über dem Ergebnis des ersten Halbjahres 2019 (CHF 12.88 Mio.).

Reduzierte Leerstände

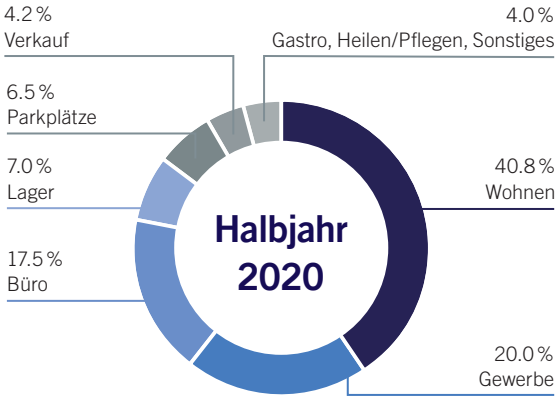
Der Leerstand der Renditeliegenschaften sank auf 5.85 %. Der Prozentsatz beinhaltet auch die leerstehenden Räumlichkeiten während der Gesamtsanierung der Liegenschaft Zuchwilerstrasse 41/43, Solothurn. Für einen grossen Teil der sich im Umbau befindlichen Dienstleistungsflächen direkt am Bahnhof Solothurn konnten bereits neue Mietverträge abgeschlossen werden.

Periodengewinn in Mio. CHF

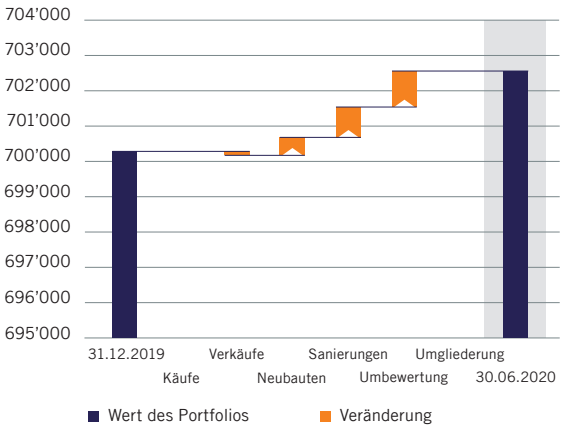
12.3 Halbjahr 2020

6.8 Halbjahr 2019

Mieterträge nach Nutzung in TCHF



Veränderung im Portfolio in TCHF



Erfreulicher Neubewertungserfolg

Der Erfolg aus Neubewertung belief sich auf erfreuliche CHF 1.02 Mio. (CHF 0.48 Mio.). Das Immobilienportfolio von Espace konnte dank seiner Diversifikation und der vor Jahren eingeschlagenen Strategie, den Wohnanteil zu erhöhen, Marktkorrekturen im Bereich der Geschäftsliegenschaften absorbieren. In der Berichtsperiode tätigte das Unternehmen keine Zukäufe. Verkauft wurden nicht strategiekonforme Stockwerkeigentumsanteile in Solothurn.

Der Marktwert des Immobilienportfolios stieg im ersten Halbjahr 2020 auf CHF 702.6 Mio. (31.12.2019: CHF 700.3 Mio.).

Gefüllte Projektpipeline

In der aktuellen Projektpipeline befinden sich Investitionen in Renditeliegenschaften hauptsächlich im Segment Wohnen im Umfang von rund CHF 80.0 Mio. Alle Entwicklungsprojekte sind auf die gesellschaftlichen Veränderungen und die Entwicklung am Immobilienmarkt ausgerichtet. Beispielsweise wird die Nachfrage nach Kleinwohnungen (Microappartments), intelligente Sharing-Konzepte oder ressourceneffiziente und nachhaltige Wohnformen aufgenommen. Besonderes Augenmerk liegt auf der steigenden Nachfrage nach günstigem Wohnraum.

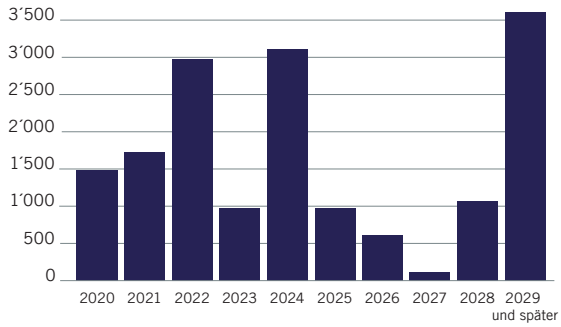
Zusätzliches Ertragspotential aus der Sonne

Im letzten Jahr wurden sieben Espace-Gebäude im Rahmen eines Zusammenschlusses zum Eigenverbrauch (ZEV) mit Photovoltaikanlagen ausgestattet, welche rund 190’000 Kilowattstunden Ökostrom pro Jahr erzeugen und den Ausstoss von ca. 34 Tonnen CO_2 pro Jahr vermeiden.

Die Investitionen in Solaranlagen werden zu einer valablen Anlagealternative für Espace. Im ersten Halbjahr 2020 trugen die laufenden Anlagen positiv zum Betriebsertrag bei und erwirtschafteten eine Rendite im Zielbereich von Espace. Diese erfreuliche Entwicklung bestärkt uns, den eingeschlagen Kurs weiterzuführen und das zusätzliche Ertragspotential der Sonne auch zu Gunsten unserer Mieter noch verstärkter zu nutzen. Weitere Investitionen in Solaranlagen auf den Gebäudedächern von Espace sind in der Planung.

«Die steigende Nachfrage nach nachhaltigen Wohnformen und günstigem Wohnraum wird in den zukünftigen Bauprojekten aufgegriffen.»

Fälligkeiten der langfristigen Mietverträge in TCHF



Zusammensetzung Leerstandsquote in % [1)]

	1. Halbjahr 2020
Wohnliegenschaften	2.1
Kommerzielle Liegenschaften	2.9
Liegenschaften mit Sanierungsabsicht	0.9
Total Leerstand Renditeliegenschaften	**5.9**

[1)] Erstvermietungen werden 18 Monate ab Fertigstellung berücksichtigt

Komfortable Finanz- und Vermögenslage

Espace verfügt mit einer Eigenkapitalquote von 43.42 % per 30. Juni 2020 (31.12.2019: 43.22 %) über eine weiterhin solide Eigenkapitalbasis. Die Finanzverbindlichkeiten der Gesellschaft bestehen aus grundpfandgesicherten Finanzierungen in der Höhe von CHF 372.7 Mio. Die Belehnungsgrenze auf Stufe Gesamtportfolio liegt dadurch deutlich unter 65 %. Der durchschnittliche Zinssatz für die Finanzverbindlichkeiten konnte gegenüber dem Vorjahr erneut gesenkt werden und belief sich im ersten Halbjahr 2020 auf 1.57 % gegenüber 1.74 % im Jahr 2019. Die durchschnittliche Restlaufzeit der Finanzverbindlichkeiten lag mit 5.39 Jahren ausserdem höher als im Vorjahr (5.09 Jahre).

Entwicklung der Espace-Aktie

Der bezahlte Kurs per 31.12.2019 betrug CHF 170.00. Aufgrund der Corona-Krise sank er im ersten Halbjahr 2020 temporär deutlich. Inzwischen erholte er sich wieder und erreichte per 30. Juni 2020 CHF 160.00. Das Eigenkapital pro Aktie betrug am 30. Juni 2020 CHF 161.99.

Mit erfolgter Veränderung im Verwaltungsrat in die Zukunft

Die Aktionärinnen und Aktionäre wählten an der ordentlichen Generalversammlung vom 15. Mai 2020 Christoph Arpagaus (1966) neu in den Verwaltungsrat. Er folgte auf Theodor F. Kocher (1954), der nach langjährigem und sehr erfolgreichem Wirken für Espace sich nicht mehr zur Wiederwahl stellte. Der Verwaltungsrat dankt Herrn Kocher ganz herzlich für seinen grossen Einsatz für das Unternehmen und wünscht ihm für die Zukunft nur das Beste. Auf die Zusammenarbeit mit dem neuen Kollegen im Verwaltungsrat freuen wir uns sehr.

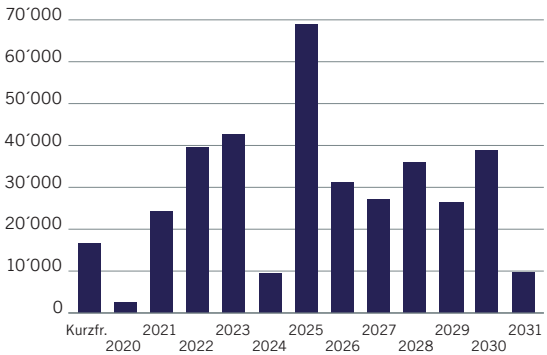
Ausblick und Dank

Die Corona-Pandemie und die Massnahmen zu ihrer Eindämmung haben im Ausland und in der Schweiz die gesamten Wirtschaftsaktivitäten einbrechen lassen. Inzwischen erholt sich die Wirtschaft allmählich wieder, aber die Unsicherheit bei Konsumenten und Unternehmen bleibt gross. Alle Auswirkungen der Corona-Krise dürften frühestens im laufenden oder nächsten Quartal sichtbar werden. Wir sind dennoch überzeugt, dass Immobilien als Anlageklasse interessant bleiben und Espace robust durch die Krise gehen wird.

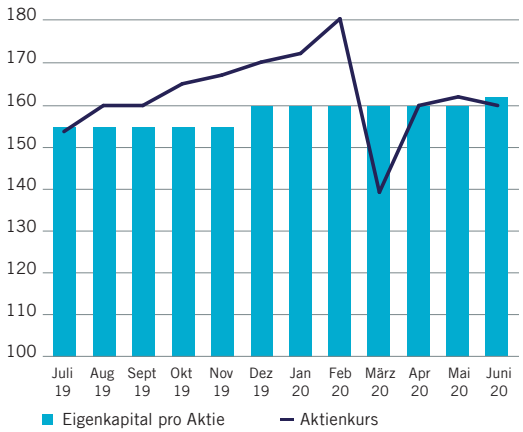
Verzinsung Fremdfinanzierung in %

1.57	1.74
Halbjahr 2020	Halbjahr 2019

Zinsbindung der Fremdfinanzierungen in TCHF



Eigenkapital pro Aktie und Aktienkurs in CHF



Die vor Jahren eingeschlagene Strategie, den Wohnanteil zu erhöhen und Risiken zu diversifizieren, die schlanken Kostenstrukturen und die gute Finanzlage von Espace sind die Stützen in diesem anspruchsvollen wirtschaftlichen Umfeld. Eine kundenorientierte Bewirtschaftung, ein aktives Portfoliomanagement und die Innovationskraft von Espace tragen weiter zur Stärkung des Unternehmenserfolgs bei. Wir erwarten ein solides Jahresergebnis 2020, vorausgesetzt, die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen verschlechtern sich nicht.

Ein besonderer Dank geht an unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Ihr Engagement in diesem herausfordernden Halbjahr war beeindruckend. Auch unseren Mieterinnen und Mietern und Ihnen, sehr geschätzte Aktionärinnen und Aktionäre, gebührt ein grosser Dank für die partnerschaftliche Zusammenarbeit und das grosse Vertrauen in Espace.

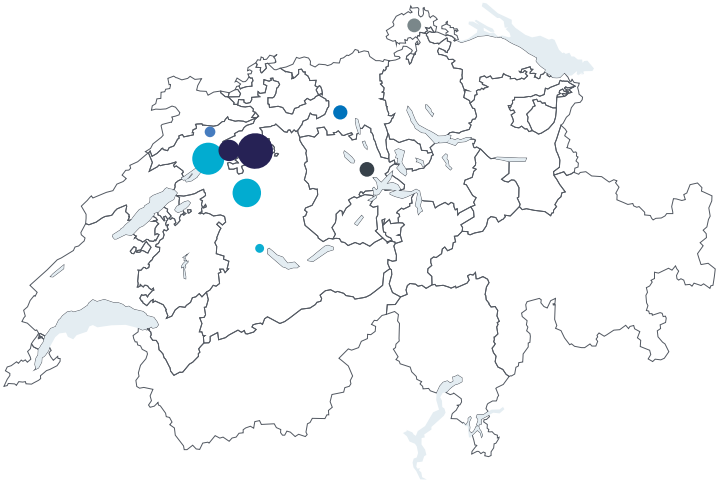
Dr. Andreas Hauswirth
Präsident des Verwaltungsrats

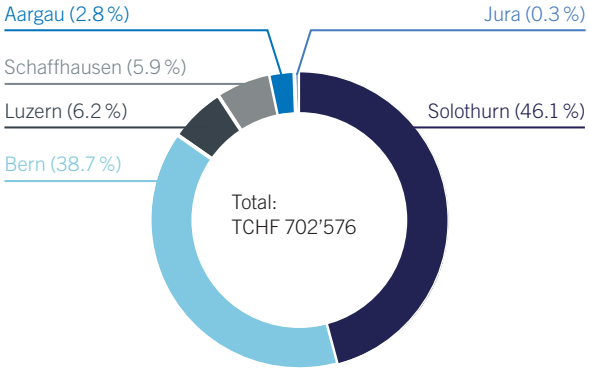
Lars Egger
Vorsitzender der Geschäftsleitung

Aktionärsstruktur in %

	30.06.2020	31.12.2019
Artemis Real Estate AG, Aarburg	31.68	31.68
Familie Dr. Christoph M. Müller, Küssnacht am Rigi	21.75	21.75
Gastrosocial Pensionskasse, Aarau	3.96	3.96
Jean-Marc Villeneuve, La Neuveville	3.95	3.95
Übrige Aktionäre	38.66	38.66

Geografische Präsenz (nach Marktwert)





«volaare» in Zuchwil –
wenn Wohnen zu Heimat wird.

www.volaare.ch

Organe

Verwaltungsrat

Dr. Andreas Hauswirth
Präsident

Stephan A. Müller
Mitglied

Ueli Winzenried
Mitglied

Christoph Arpagaus
Mitglied

Geschäftsleitung

Lars Egger
Vorsitz

Patrick Berger
Bewirtschaftung

Christian Froelicher
Finanzen

Erfolgsrechnung und Bilanz

in TCHF	1. Halbjahr 2020	1. Halbjahr 2019
Betriebsertrag		
Erlöse aus Vermietung von Liegenschaften	16'806	15'686
Erfolg aus Verkauf von Immobilien	49	17
Sonstige betriebliche Erträge	198	123
Total	**17'053**	**15'826**
Erfolg aus Neubewertung	1'024	475
Betriebsaufwand		
Liegenschaftsaufwand	–2'854	–2'809
Personalaufwand	–748	–809
Abschreibungen/Wertberichtigungen	–218	–204
Übriger Betriebsaufwand	–549	–525
Total	**–4'369**	**–4'347**
EBIT	**13'708**	**11'954**
Finanzaufwand	–3'272	–3'498
EBT	**10'436**	**8'456**
Steuern	1'857	–1'620
Periodenergebnis	**12'293**	**6'836**

Aktiven	30.06.2020	31.12.2019
Flüssige Mittel	13'563	11'851
Übriges Umlaufvermögen	1'150	1'640
Umlaufvermögen	14'713	13'491
Immobilien	702'576	700'290
Übriges Anlagevermögen	3'257	2'880
Anlagevermögen	705'833	703'170
Total	**720'546**	**716'661**
Passiven		
Finanzverbindlichkeiten	372'765	365'302
Rückstellungen für latente Steuern	27'773	30'075
Übriges Fremdkapital	7'175	11'575
Fremdkapital	407'713	406'951
Eigenkapital	312'833	309'710
Total	**720'546**	**716'661**

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

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

Agenda

Publikation Geschäftsbericht 2020
9. März 2021

Generalversammlung 2021
20. Mai 2021

Publikation Halbjahresbericht 2021
19. August 2021

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

Revisionsstelle
BDO AG, Solothurn

Immobilienbewertung
KPMG AG, Zürich

Impressum
Herausgeber: Espace Real Estate Holding AG
Gestaltung: Werbelinie AG, Bern
Publishing System: AST & FISCHER AG, Wabern
Publikationsdatum: September 2020

Aktives Wohnen in Zuchwil, am Rande der Natur
und Solothurn in Spaziernähe. www.volaare.ch

Espace Real Estate Holding AG
Zuchwilerstrasse 43, CH-4500 Solothurn
Telefon +41 32 624 90 00, info@espacereal.ch, www.espacereal.ch

ESPACE
REAL ESTATE