ESPACE
REAL ESTATE

1. Halbjahr 2021
in Kürze

Wohnliegenschaft rue Principale 14/16,
Valbirse

Kennzahlen im Überblick

ERFOLGSRECHNUNG	Einheit	1. Halbjahr 2021	1. Halbjahr 2020	Veränderung
Betriebsertrag	TCHF	17'240	17'053	1.10 %
Erfolg aus Neubewertung	TCHF	3'128	1'024	205.47 %
Betriebsaufwand	TCHF	–4'211	–4'369	3.62 %
Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern (EBIT)	TCHF	16'157	13'708	17.87 %
Periodengewinn vor Steuern (EBT)	TCHF	13'224	10'436	26.72 %
Periodengewinn	TCHF	10'895	12'293	–11.37 %
Bereinigter Periodengewinn*	TCHF	8'299	7'689	7.93 %

BILANZ	Einheit	30.06.2021	31.12.2020	Veränderung
Eigenkapital	TCHF	323'317	322'564	0.23 %
Eigenkapitalquote	%	44.00	44.55	–0.55 PP
Anlagedeckungsgrad	%	45.18	45.47	–0.29 PP

IMMOBILIENPORTFOLIO	Einheit	30.06.2021	31.12.2020	Veränderung
Total Immobilienbestand	TCHF	710'852	705'368	0.78 %
Renditeliegenschaften	TCHF	661'261	655'695	0.85 %
Renditeliegenschaften im Bau	TCHF	—	—	—
Nicht rentabilisierte Liegenschaften	TCHF	49'591	49'673	–0.17 %
Liegenschaften	Anzahl	59	59	—
Mieter in Renditeliegenschaften	Anzahl	1'406	1'443	–2.56 %

		1. Halbjahr 2021	1. Halbjahr 2020	Veränderung
Leerstandsquote Renditeliegenschaften (Basis CHF)	%	4.72	5.85	–1.13 PP
Bruttorendite Renditeliegenschaften (gewichtet)	%	5.49	5.69	–0.20 PP
Nettorendite Renditeliegenschaften (gewichtet)	%	4.30	4.20	0.10 PP

MITARBEITENDE	Einheit	30.06.2021	31.12.2020	Veränderung
Mitarbeitende per Stichtag	Anzahl	14	15	–6.67 %
Vollzeitäquivalente per Stichtag	Anzahl	10.90	11.80	–7.63 %

AKTIEN	Einheit	30.06.2021	31.12.2020	Veränderung
Ausgegebene Aktien	Anzahl	1'931'305	1'931'305	—
Eigene Aktien	Anzahl	–101	–52	94.23 %
Ausstehende Aktien	Anzahl	1'931'204	1'931'253	–0.01 %
Eingetragene Aktionäre	Anzahl	656	668	–1.80 %
Im Verwaltungsrat vertretene Stimmen	%	55.79	54.80	0.99 PP

KENNZAHLEN PRO AKTIE	Einheit	30.06.2021	31.12.2020	Veränderung
Aktienkurs	CHF	188.00	165.00	13.94 %
Eigenkapital pro ausstehende Aktie	CHF	167.42	167.02	0.24 %
Kapitaleinlagereserven pro ausstehende Aktie	CHF	39.54	44.79	–11.72 %

		1. Halbjahr 2021	1. Halbjahr 2020	Veränderung
Bereinigter Gewinn* pro ausstehende Aktie	CHF	8.59	7.96	7.93 %
Dividende	CHF	5.25	4.75	10.53 %

* Ohne Erfolg aus Neubewertung und Anpassung Satz lat. Steuern

Brief an die Aktionäre

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre

Hinter uns liegt ein aussergewöhnliches erstes Halbjahr 2021. Die globale Pandemie hatte erneut erhebliche Auswirkungen auf Gesellschaft, Politik und Wirtschaft und damit auch auf Espace. Der Schutz der Gesundheit unserer Mitarbeiter und Geschäftspartner hatte für uns erste Priorität. Gleichzeitig haben wir unsere Zukunftsprojekte vorangetrieben, die betrieblichen Prozesse weiter digitalisiert und wichtige Weichen für unsere langfristige Unternehmensstrategie gestellt. Das finanzielle Ergebnis im ersten Halbjahr 2021 hat unsere Erwartungen voll erfüllt. Es ist uns gelungen, Espace erfolgreich durch schwieriges Fahrwasser zu steuern. Mein Dank gilt dem ganzen Espace-Team für den unermüdlichen Einsatz, die grosse Flexibilität und den starken Zusammenhalt.

Der Leerstand der Renditeliegenschaften sank erneut gegenüber dem gesamten Vorjahr um 0,90 Prozentpunkte auf 4,72 %. Die Erlöse aus Vermietung stiegen auf CHF 17,2 Mio. (Vorjahresperiode CHF 16,8 Mio.). Das Liegenschaftsportfolio erhöhte sich um CHF 5,5 Mio. auf CHF 710,9 Mio. Der Periodengewinn lag mit CHF 10,9 Mio. zwar unter dem Ergebnis in der Vorjahresperiode – bereinigt um das Bewertungsergebnis und den Sonderfaktor aus der Auflösung von Rückstellungen für latente Steuern im Vorjahr stieg der bereinigte Periodengewinn aber deutlich um 7,9 % auf CHF 8,3 Mio. (bereinigter Vorjahresperiodengewinn CHF 7,7 Mio.).

Die Namenaktien von Espace schlossen zum Jahresende 2020 bei CHF 165.00. Im ersten Halbjahr stieg deren Kurs um 13,9 % auf CHF 188.00 und erreichte damit ein Allzeithoch (Vergleich: + 4,2 % SXI Real Estate® Shrs Broad TR Index). Das Eigenkapital pro Aktie betrug am 30. Juni 2021 CHF 167.42, wodurch zum Bilanzstichtag ein Agio von 12,3 % resultierte.

Die Entwicklung des Aktienkurses im vergangenen ersten Halbjahr ist sehr erfreulich und zeigt, dass sich die eingeschlagene Strategie, den Wohnanteil zu erhöhen, operative Verbesserungen herbeizuführen und die attraktive Dividendenpolitik weiterzuführen, nachhaltig auswirkt. Allerdings, geschätzte Aktionärinnen und Aktionäre, hat Espace die grosse Verantwortung, den Wert Ihres angelegten Vermögens langfristig zu sichern und zu mehren. Die letzten 12 Monate haben den Immobilienmarkt schneller gewandelt als die letzten 12 Jahre. Entsprechend stellen sich uns zentrale Fragen, auf die wir Ihnen Antwort geben wollen: Welche Verhaltensänderung in der Immobiliennutzung wird auch nach der Krise bleiben? Welche Eigenschaften muss Espace als Unternehmen aufweisen, um Verwerfungen standzuhalten und sich neuen Bedingungen anpassen zu können?

Auf den folgenden Seiten finden Sie einen ausführlichen Bericht über unsere Aktivitäten im ersten Halbjahr 2021 sowie Antworten auf Fragen zu den Resilienzstrategien von Espace.

Im Namen des gesamten Verwaltungsrats möchte ich mich bedanken. Bei unseren Mieterinnen und Mietern und unseren Geschäftspartnern für die gute Zusammenarbeit. Und bei Ihnen, sehr geschätzte Aktionärinnen und Aktionäre, für das grosse Vertrauen in Espace.

Ihr

Dr. Andreas Hauswirth
Präsident des Verwaltungsrats

Periodengewinn in Mio. CHF

10,9

30.06.2021

Entwicklung Aktienkurs

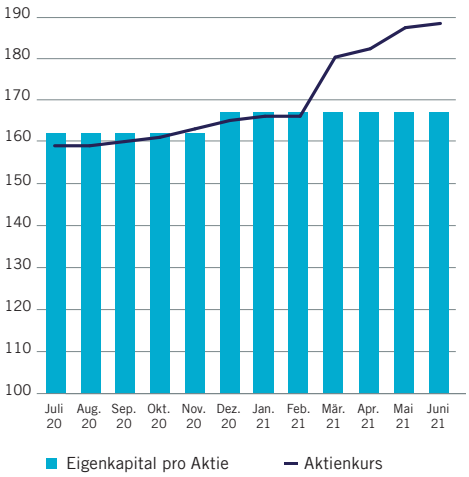
+13,9 %

1.01.–30.06.2021

Lagebericht

Espace Real Estate (Espace) kann auf ein sehr erfolgreiches erstes Halbjahr 2021 zurückblicken. Der Periodengewinn lag mit CHF 10,9 Mio. zwar unter dem Ergebnis der Vorjahresperiode. Ohne den Sondereffekt der Auflösung von Steuerrückstellungen im Vorjahr und ohne das Bewertungsergebnis konnte die Vorjahresperiode aber mit einem bereinigten Periodengewinn von CHF 8,3 Mio. (CHF 7,7 Mio.) um 7,9 % deutlich übertroffen werden. In der Berichtsperiode wurde das umfassende Sanierungsprogramm mit insgesamt 250 Wohnungen gestartet und gleichzeitig wurden zwei Neubauprojekte mit einem Investitionsvolumen von CHF 35,0 Mio. angestossen. Durch diese Investitionen und als Folge der Aufwertungen stieg der Wert des Portfolios auf CHF 710,9 Mio. (Vorjahr CHF 705,4 Mio.).

Eigenkapital pro Aktie und Aktienkurs
in CHF



Projektpipeline in Mio. CHF

95,0

Investitionsvolumen bis 2024

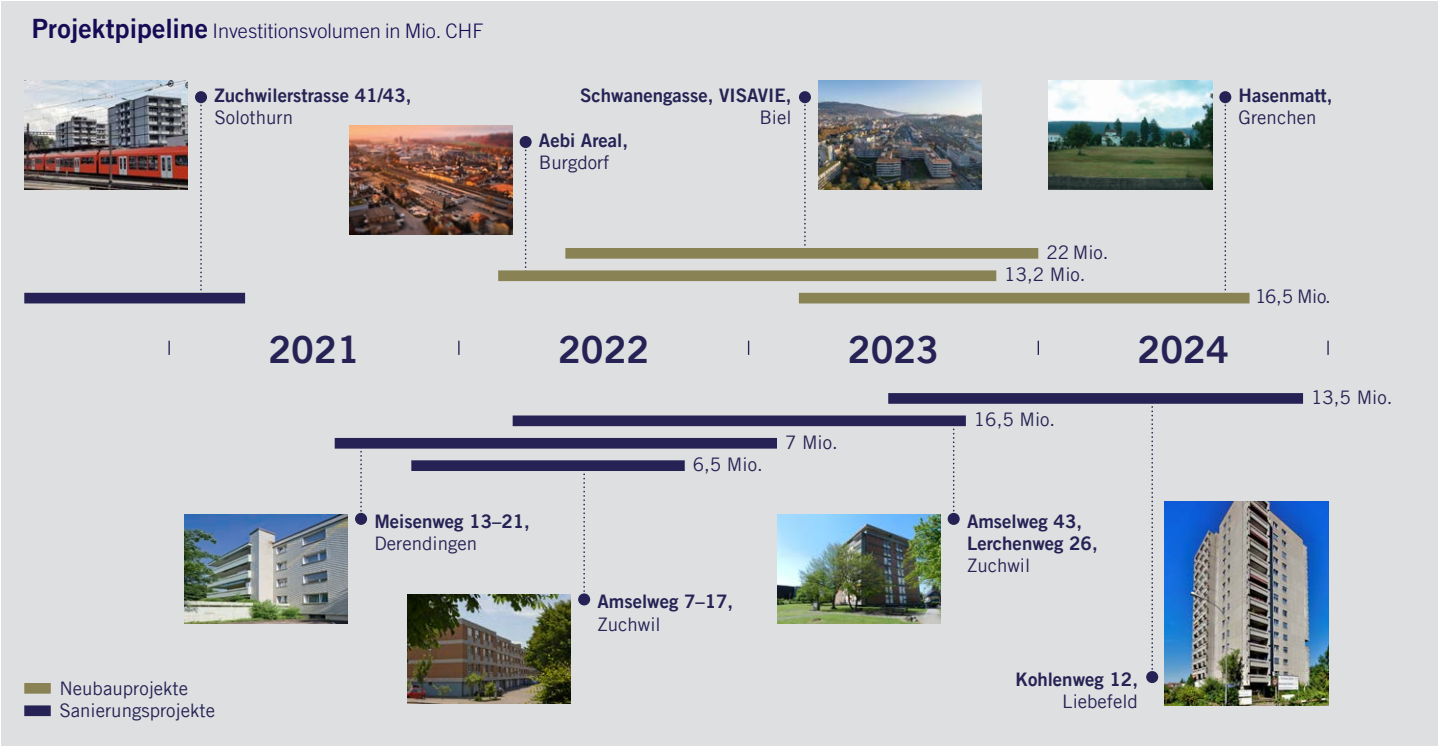
Höherer Liegenschaftserfolg und Leerstandsquote erneut gesunken

Im ersten Halbjahr 2021 begannen die Sanierungsarbeiten der Liegenschaft Meisenweg in Derendingen mit 57 Wohnungen. Im Oktober starten auch die Sanierungsarbeiten der Liegenschaft Amselweg 7 – 17 in Zuchwil mit 36 Wohnungen. Die Bauarbeiten können nur in unbewohntem Zustand ausgeführt werden und die Mietparteien konnten bereits vor dem Baubeginn in eine Ersatzwohnung umziehen. Entsprechend gingen die Erlöse aus Vermietung der zu sanierenden Wohnungen zurück.

Im Bereich der kommerziellen Flächen wurden Mietparteien, welche durch das Massnahmenpaket des Bundes zur Abfederung der wirtschaftlichen Folgen während des Lockdowns nicht entlastet wurden, punktuell unterstützt. Der Leerstand der Renditeliegenschaften konnte erneut um 0,90 Prozentpunkte auf 4,72 % (5,62 %) gesenkt werden. Unter Berücksichtigung aller Einflussfaktoren stiegen die Erlöse aus Vermietung auf CHF 17,2 Mio. (CHF 16,8 Mio.). Die höheren Erträge in Kombination mit dem gesunkenen Liegenschaftsaufwand wirkten sich positiv auf den Liegenschaftserfolg aus. Er stieg um 3,0 % auf CHF 14,4 Mio. (CHF 14,0 Mio.).

Nachfrage nach Wohnraum erweist sich als krisenresistent

Der Erfolg aus Neubewertung belief sich auf erfreuliche CHF 3,1 Mio. (CHF 1,0 Mio.) und der Marktwert des Immobilienportfolios stieg im ersten Halbjahr auf CHF 710,9 Mio. (CHF 705,4 Mio.). Die Liegenschaften von Espace befinden sich in sechs Kantonen. Gemessen am Marktwert ist der Lebensraum zwischen den Städten Bern, Biel, Solothurn und Olten der geografische Schwerpunkt von Espace und bildet 85 % des Portfoliowerts ab. Der Wohnanteil beträgt umsatzmässig mittlerweile über 45 % und wird durch Sanierungsprojekte und Neubauprojekte in den nächsten Jahren laufend erhöht werden. Insbesondere die Wohnnutzung hat sich während der Pandemie als besonders krisenresistent erwiesen. Zahlreiche Menschen wünschen sich wieder mehr Platz zum Wohnen, weil sie entsprechend mehr Zeit zuhause ver-



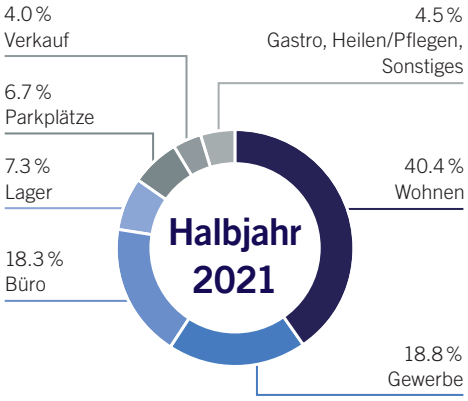
bringen (Stichwort: Home-Office). Die Corona-Pandemie hat aufgezeigt, dass viele Angestellte zukünftig einen Teil ihrer Arbeit von zuhause aus verrichten können und wollen, was die Nachfrage nach Wohnraum nachhaltig beeinflussen wird. Es sind insbesondere Regionen wie Solothurn, die von dieser zusätzlichen Nachfrage profitieren. Das Marktgebiet von Espace verfügt über ein grösseres Angebot an bezahlbarem Wohnraum als die Grossräume Bern, Basel oder Zürich und ist zentral gelegen.

Deshalb befinden sich in der aktuellen Projektpipeline von rund CHF 95,0 Mio. hauptsächlich Investitionen in Renditeliegenschaften im Segment Wohnen. Davon fliesst etwa die Hälfte der Investitionen in Sanierungsprojekte. Alle Projekte orientieren sich an den veränderten Nutzungsbedürfnissen der Mieterschaft. Beispielsweise wird die Nachfrage nach Kleinwohnungen (Microappartments), intelligenten Sharing-Konzepten oder ressourceneffizienten und nachhaltigen Wohnformen aufgenommen. Besonderes Augenmerk liegt auf der steigenden Nachfrage nach günstigem Wohnraum.

> Die Neubauprojekte werden die Elemente aus der Strategie perfekt aufnehmen können und Espace noch stärker positionieren.
>
> Lars Egger

In der Bilanz von Espace ist die «Landbank» (nicht rentabilisierte Liegenschaften) mit einem Verkehrswert von CHF 49,6 Mio. abgebildet. Sie bildet das Fundament für die zukünftige nachhaltige Entwicklung des Unternehmens. Die Baulandreserven werden laufend hinsichtlich Marktopportunitäten geprüft. Entsprechend ist geplant, das Projekt Hasenmatte in Grenchen mit ca. 30 Wohnungen als nächstes zu entwickeln. Auch ausserhalb des eigenen Portfolios hat Espace im letzten halben Jahr intensiv nach Einwirkungsmöglichkeiten (Akquisitionen) gesucht und ist gegen Ende der Berichtsperiode auch fündig geworden. Es handelt sich um eine Wohnüberbauung in Zuchwil mit 93 Wohnungen. Der Eigentumsübertrag an Espace steht kurz bevor. Die Liegenschaft wird jährlich rund CHF 1,0 Mio. an zusätzlichen Mieteinnahmen generie-

Mieterträge nach Nutzung



Mieterausbau Längfeldweg 116 in Biel.

Sanierte Wohnung Brunnmattstrasse in Zuchwil.

Abbrucharbeiten Striegelstrasse Safenwil
(Landreserve für Entwicklungsprojekte).

ren. Mit dieser Akquisition stärkt Espace ihre schon heute bedeutende Marktstellung im Grossraum Solothurn.

Zukunftsgerichtete Unternehmensstrategie

In der Berichtsperiode haben sich der Verwaltungsrat und die Geschäftsleitung weiter intensiv mit der künftigen Ausrichtung des Unternehmens befasst und die Weichen gestellt. Im Zentrum der geschärften Unternehmensstrategie stand die Frage, wie Espace ihre unternehmerische Resilienz noch stärker ausbilden kann, um sich für zukünftige Herausforderungen zu wappnen. Für Espace gehen Resilienz und Nachhaltigkeit Hand in Hand. Nachhaltige Liegenschaften minimieren das Risiko einer Wertminderung durch guten Umgang mit ökologischen, sozialen und wirtschaftlichen Veränderungen. Der Nachhaltigkeitsgedanke von Espace stützt sich dabei auf vier Säulen: Fokus auf hohe Wohn- und Arbeitsqualität für unsere Mieter, fossilfreie Gebäude, flexible und adaptive Gebäudestrukturen sowie bezahlbare Mietflächen. Die Umsetzung dieser Nachhaltigkeitsstrategie soll ermöglicht werden durch digitale und innovative Prozesse, ein talentiertes Team sowie markt- und nutzerorientierte Projektentwicklungen unter Einbezug der Anspruchsgruppen (bestehende und neue Kundschaft, Behörden etc.).

Insbesondere die Entwicklungsprojekte Aebiareal in Burgdorf (Ärztehaus mit Mikroapartments) und Visavie in Biel (Innovative Wohnform mit Dienstleistungen im Gesundheitsbereich) werden die Elemente aus der Strategie perfekt aufnehmen können und Espace noch stärker positionieren. Im Bereich der Digitalisierung wird ab Anfang 2022 die neue Vermietungsplattform fastspace.ch aufgeschaltet, welche der Kundschaft eine schnellere, einfachere und flexiblere Form der Miete ermöglichen wird.

> Nachhaltige Liegenschaften minimieren das Risiko einer Wertminderung durch guten Umgang mit ökologischen, sozialen und wirtschaftlichen Veränderungen.
>
> Dr. Andreas Hauswirth

Ausblick und Dank

Die Wirtschaft erholt sich schrittweise von den Auswirkungen der Corona-Pandemie, aber die Unsicherheit bei Konsumentinnen und Konsumenten wie auch bei Unternehmen bleibt gross. Im Immobilienmarkt hat sich dies in den geänderten Raumbedürfnissen und höhere Akzeptanz von digitalen Prozessen gezeigt. Büroflächen werden in Art und Ausmass nicht mehr gleich nachgefragt wie vor Corona. Diese Verschiebung wird sich auch auf Espace auswirken. Entsprechend werden die Produkte und Prozesse kontinuierlich an die veränderte Nachfrage angepasst.

Die vor Jahren eingeschlagene Strategie, den Wohnanteil laufend zu steigern und durch Sanierung der Wohnbauten die Qualität des Portfolios zu erhöhen, wird den Effekt der geänderten Nachfrage nach kommerziellen Flächen mittelfristig überkompensieren können. Nach Abschluss und Vermietung aller geplanten Projekte kann mit zusätzlichen Erlösen aus Vermietung im Umfang von rund CHF 4,0 Mio. gerechnet werden. Die sich in Planung befindlichen Neubauprojekte und die attraktiven Landreserven sowie der Innovationsanspruch von Espace werden zusätzlich dazu beitragen, dass sich Espace positiv weiterentwickeln kann.

Für den weiteren Jahresverlauf erwarten wir ein solides Jahresergebnis 2021 mit einer Steigerung des bereinigten Periodengewinns gegenüber dem Vorjahr.

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.

Die Räumlichkeiten im Cube 116 repräsentieren die komplette Bedeutung unserer Marke.

Alexandra Lanz, CEO Montres CIMIER SA
Mieterin am Längfeldweg 116 in Biel.

Organe

Verwaltungsrat

Dr. Andreas Hauswirth
Präsident

Christoph Arpagaus
Mitglied

Stephan A. Müller
Mitglied

Ueli Winzenried
Mitglied

Geschäftsleitung

Lars Egger
Vorsitz

Christian Froelicher
Finanzen

Erfolgsrechnung und Bilanz

in TCHF	1. Halbjahr 2021	1. Halbjahr 2020
Betriebsertrag		
Erlöse aus Vermietung von Liegenschaften	17'165	16 806
Erfolg aus Verkauf von Immobilien	—	49
Sonstiger betrieblicher Erfolg	75	198
Total	**17'240**	**17'053**
Erfolg aus Neubewertung	3'128	1'024
Betriebsaufwand		
Liegenschaftsaufwand	–2'800	–2'854
Personalaufwand	–806	–748
Abschreibungen/Wertberichtigungen	–48	–218
Übriger Betriebsaufwand	–557	–549
Total	**–4'211**	**–4'369**
EBIT	**16'157**	**13'708**
Finanzaufwand	–2'933	–3'272
EBT	**13'224**	**10'436**
Steuern	–2'329	1'857
Periodengewinn	**10'895**	**12'293**

Aktiven	30.06.2021	31.12.2020
Flüssige Mittel	17'468	13'374
Übriges Umlaufvermögen	1'763	1'343
Umlaufvermögen	19'231	14'717
Immobilien	710'852	705'368
Übriges Anlagevermögen	4'698	4'044
Anlagevermögen	715'550	709'412
Total	**734'781**	**724'129**
Passiven		
Finanzverbindlichkeiten	375'337	367'578
Rückstellungen für latente Steuern	30'262	28'330
Übriges Fremdkapital	5'865	5'657
Fremdkapital	411'464	401'565
Eigenkapital	323'317	322'564
Total	**734'781**	**724'129**

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 2021
10. März 2022

Generalversammlung 2022
27. April 2022

Publikation Halbjahresbericht 2022
26. August 2022

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

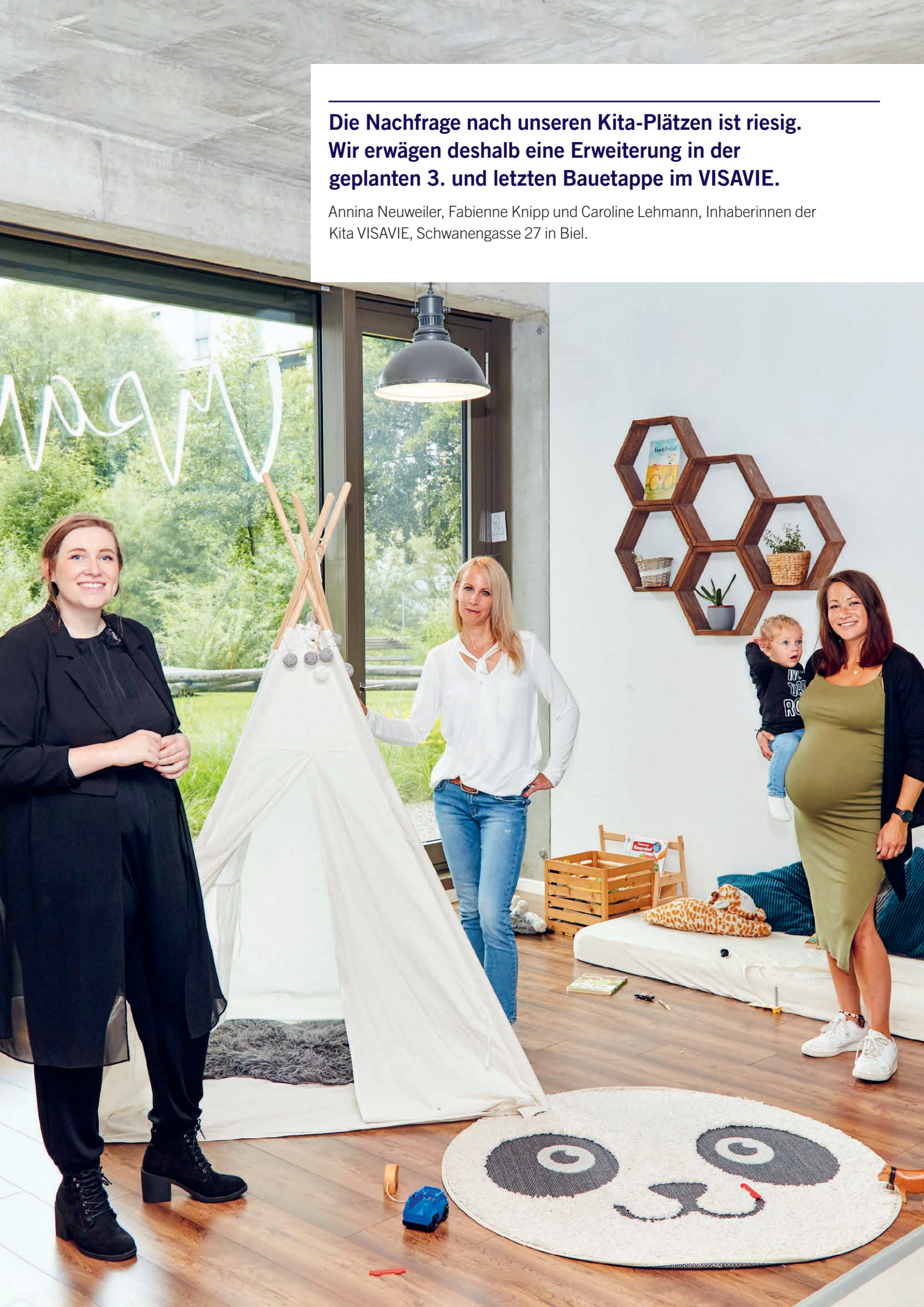
Revisionsstelle
BDO AG, Solothurn

Immobilienbewertung
KPMG AG, Zürich

Impressum
Herausgeber: Espace Real Estate Holding AG
Gestaltung: Werbelinie AG, Bern
Publishing System: AST & FISCHER AG, Wabern
Druck: Ackermanndruck AG, Köniz
Publikationsdatum: August 2021

Die Nachfrage nach unseren Kita-Plätzen ist riesig. Wir erwägen deshalb eine Erweiterung in der geplanten 3. und letzten Bauetappe im VISAVIE.

Annina Neuweiler, Fabienne Knipp und Caroline Lehmann, Inhaberinnen der Kita VISAVIE, Schwanengasse 27 in Biel.



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