

Medienmitteilung

Solothurn, 26. August 2022

Sehr erfreuliches erstes Halbjahr 2022 für Espace

- Periodengewinn erhöhte sich um 8,5 Prozent auf 11,8 Millionen Franken (Vorjahresperiode 10,9 Millionen Franken).
- Operativer Periodengewinn* stieg um 6,1 Prozent auf 8,8 Millionen Franken (8,3 Millionen Franken).
- Marktwert des Immobilienportfolios stieg auf 751,1 Millionen Franken (738,1 Millionen Franken).
- Leerstand der Renditeliegenschaften sank auf 4,7 Prozent (5,3 Prozent).
- Baustart der Sanierung von 73 Wohnungen in Zuchwil SO und Baustart Neubau Ärztehaus mit Microapartments am Bahnhof Burgdorf BE erfolgt.
- Höherer operativer Jahresgewinn 2022 erwartet.

Espace Real Estate (Espace) blickt erneut auf ein sehr erfolgreiches erstes Halbjahr 2022 zurück und zeigt Resilienz im sich wandelnden makroökonomischen Umfeld. Der Periodengewinn stieg mit 11,8 Millionen Franken um 8,5 Prozent über das Ergebnis der Vorjahresperiode (10,9 Millionen Franken.) Bereinigt um das Bewertungsergebnis sowie um den Erfolg aus Verkauf von Liegenschaften erhöhte sich der operative Periodengewinn um 6,1 Prozent auf 8,8 Millionen Franken (8,3 Millionen Franken).

(*Operativer Periodengewinn = Gewinn ohne Erfolg aus Neubewertungen und ohne Erfolg aus Verkauf von Liegenschaften)

Der **Liegenschaftserfolg** stieg in einem herausfordernden Umfeld auf 14,9 Millionen Franken (14,4 Millionen Franken). Der **Leerstand** der Renditeliegenschaften sank erneut um knapp 60 Basispunkte gegenüber Ende 2021 auf 4,72 Prozent (5,30 Prozent).

Der **Erfolg aus Neubewertung** belief sich auf 3,0 Millionen Franken (3,1 Millionen Franken). Zusammen mit den getätigten Investitionen stieg der **Marktwert des Immobilienportfolios** in der Berichtsperiode auf 751,1 Millionen Franken (738,1 Millionen Franken). Veräussert wurde nicht strategiekonformes Industriebauland in Oensingen SO. Der durchschnittliche nominale Diskontierungssatz lag per 30. Juni 2022 bei 4,04 Prozent (Ende 2021: 4,11 Prozent).

Die umfassenden **Sanierungsarbeiten an der Liegenschaft Meisenweg in Derendingen SO mit insgesamt 57 Wohnungen** werden grösstenteils Ende September 2022 abgeschlossen sein. Die beiden ersten Etappen mit 48 Wohnungen wurden im ersten Halbjahr 2022 bereits erfolgreich vermietet und wirkten sich entsprechend positiv auf die Vermietungserlöse aus. Im kommerziellen Bereich konnten insbesondere Flächen in den **Liegenschaften Dammstrasse 14, Grenchen SO, und Solothurnstrasse 1, Biel BE, erfolgreich wiedervermietet werden.**

In der Berichtsperiode begannen die Bauarbeiten für die **Totalsanierung der Liegenschaft Amselweg/Lerchenweg in Zuchwil SO mit 73 Wohnungen**. Bei dieser Sanierung wurde aus Gründen der Nachhaltigkeit auf einen Ersatzneubau verzichtet und die Strategie «sanieren statt eliminieren» gewählt. Zudem erweisen sich **Sanierungen im Vergleich zu Neubauten aufgrund ihrer weniger ressourcenintensiven Bauweise robuster gegen Baukostensteigerungen**.

In der Berichtsperiode wurden auch die Planungsgrundlagen für zwei weitere Neubauten im Segment Wohnen gelegt. **In Biel BE wurde das Baugesuch für die dritte und letzte Etappe der Überbauung VISAVIE mit insgesamt 76 Wohnungen und einer Erdgeschossnutzung für Wohnen im Alter eingereicht**. Und in Grenchen SO wurde das Vorprojekt für die Überbauung Hasenmatte mit 32 Wohnungen abgeschlossen. Die absehbaren Baukostensteigerungen wurden in der Investmentmodellierung der geplanten Projekte berücksichtigt. Espace wird die Situation laufend beobachten und wenn es die Umstände erfordern, die Bauarbeiten erst zu einem späteren Zeitpunkt auslösen.

Der Anteil der produzierten Sonnenenergie konnte auch in der Berichtsperiode wiederum erhöht werden. Sämtliche Sanierungsobjekte mit über 160 Wohnungen werden mit Solarstrom versorgt und beziehen ihre Wärme über das lokale Fernwärmenetz. Zusätzlich wurden in allen Projekten die Voraussetzungen geschaffen, um die CO₂-freie Mobilität zu fördern. Sowohl Neubauten als auch die Sanierungen wurden und werden soweit sinnvoll nach dem Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz SNBS geplant und gebaut.

Die grosse Unsicherheit an den Aktienmärkten im ersten Halbjahr wirkte sich auch auf die Espace-Aktie aus. Der Aktienkurs von Espace fiel in der Berichtsperiode moderat um –2,73 Prozent von 183 Franken auf 178 Franken (Vergleich: –7,00 Prozent SXI Real Estate® Shrs Broad TR Index). Zusammen mit der ausgeschütteten Dividende von Fr. 5.50 erreichten die Titel jedoch eine positive Gesamttrendite. Die geringe Volatilität der Espace-Aktie im Vergleich zum Markt unterstreicht das resiliente und solide Geschäftsmodell des Unternehmens.

In der Berichtsperiode wurde **die Digitalisierung weiter vorangetrieben**. Mit der eigens entwickelten Plattform **fastspace.ch** ist die digitale Technologie im Unternehmen definitiv eingezogen und hat einige Prozesse disruptiv verändert. Der Weg in eine **CO₂-neutrale Zukunft von Espace** benötigt das Potential digitaler Technologien. Entsprechend wurde in die intelligente Nutzung der erneuerbaren Energien investiert und es wurden die Voraussetzungen geschaffen für die CO₂-freie Mobilität.

Ausblick

Espace geht davon aus, dass Mietwohnungen, Gesundheitsimmobilien und Lagerflächen die interessantesten Bereiche des Immobilienmarktes bleiben werden und nach wie vor gute Chancen für weitere Investitionen bieten. Espace ist in allen Bereichen gut positioniert, die laufenden und anstehenden Projekte decken diese Märkte ab. Die attraktiven Landreserven sowie der Nachhaltigkeits- und Innovationsanspruch von Espace werden zusätzlich ihren Beitrag leisten, damit sich das Unternehmen positiv weiterentwickeln kann. Für 2022 wird ein höherer operativer Jahresgewinn, verglichen mit dem Vorjahr, erwartet.

Ausführliche Berichterstattung

Der Geschäftsbericht für das erste Halbjahr 2022 wird heute, 26. August 2022, 07:00 Uhr, auf www.espacereal.ch publiziert und steht dort zum Download bereit.

Weitere Auskünfte erteilen:

Lars Egger

Vorsitzender der Geschäftsleitung
032 624 90 00
lars.egger@espacereal.ch
www.espacereal.ch

Christian Froelicher

Leiter Finanzen
032 624 90 04
christian.froelicher@espacereal.ch
www.espacereal.ch

Wichtige Termine

09.03.2023	Publikation Jahresergebnis 2022 und Webcast
26.04.2023	Generalversammlung

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 751,1 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 und bedarfsgerechte Wohnräume und Gewerbeflächen und steigert laufend den Wert ihres Portfolios. Espace ist solid finanziert mit einer Eigenkapitalquote von 43,5 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	1. Halbjahr 2022	1. Halbjahr 2021	Veränderung
Betriebsertrag	TCHF	18'291	17'240	6.10%
Erfolg aus Neubewertung	TCHF	3'030	3'128	-3.13%
Betriebsaufwand	TCHF	-4'048	-4'211	-3.87%
Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern (EBIT)	TCHF	17'273	16'157	6.91%
Periodengewinn vor Steuern (EBT)	TCHF	14'516	13'224	9.77%
Periodengewinn	TCHF	11'825	10'895	8.54%
Operativer Periodengewinn ¹⁾	TCHF	8'804	8'299	6.09%

¹⁾Ohne Erfolg aus Verkauf und Neubewertung

BILANZ	Einheit	30.06.2022	31.12.2021	Veränderung
Eigenkapital	TCHF	336'260	335'133	0.34%
Eigenkapitalquote	%	43.49	44.04	-0.55 PP
Anlagedeckungsgrad	%	44.58	45.11	-0.53 PP

IMMOBILIENPORTFOLIO	Einheit	30.06.2022	31.12.2021	Veränderung
Total Immobilienbestand	TCHF	751'124	738'053	1.77%
Renditeliegenschaften	TCHF	699'596	688'230	1.65%
Renditeliegenschaften im Bau	TCHF	2'731	937	191.46%
Nicht rentabilisierte Liegenschaften	TCHF	48'797	48'886	-0.18%
Liegenschaften	Anzahl	58	59	-1.69%
Mieter in Renditeliegenschaften	Anzahl	1'494	1'467	1.84%

		1. Halbjahr 2022	1. Halbjahr 2021	Veränderung
Leerstandsquote Renditeliegenschaften (Basis CHF)	%	4.72	4.72	—
Leerstandsquote Wohnliegenschaften (Basis CHF)	%	2.45	2.83	-0.38PP
Leerstandsquote kommerzielle Liegenschaften (Basis CHF)	%	6.73	6.28	0.45PP
Bruttorendite Renditeliegenschaften (gewichtet)	%	5.23	5.49	-0.26PP
Nettorendite Renditeliegenschaften (gewichtet)	%	4.25	4.30	-0.05PP

MITARBEITENDE	Einheit	30.06.2022	31.12.2021	Veränderung
Mitarbeitende per Stichtag	Anzahl	17	16	6.25%
Vollzeitäquivalente per Stichtag	Anzahl	12.80	13.50	-5.19%

AKTIEN	Einheit	30.06.2022	31.12.2021	Veränderung
Ausgegebene Aktien	Anzahl	1'931'305	1'931'305	—
Ausstehende Aktien	Anzahl	1'930'549	1'930'984	-0.02%
Eingetragene Aktionäre	Anzahl	646	642	0.62%
Im Verwaltungsrat vertretene Stimmen	%	56.57	56.05	0.52PP
Aktienkurs	CHF	178.00	183.00	-2.73%
Eigenkapital pro ausstehende Aktie	CHF	174.18	173.56	0.36%
Kapitaleinlagereserven pro ausstehende Aktie	CHF	34.05	39.54	-13.89%

	Einheit	1. Halbjahr 2022	1. Halbjahr 2021	Veränderung
Operativer Gewinn pro ausstehende Aktie	CHF	9.12	8.59	6.18%
Dividende	CHF	5.50	5.25	4.76%