

1. Halbjahr 2022 in Kürze



Überbauung Narzissenweg, Biel
lesamis-biel.ch

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	-0.38 PP
Leerstandsquote kommerzielle Liegenschaften (Basis CHF)	%	6.73	6.28	0.45 PP
Bruttorendite Renditeliegenschaften (gewichtet)	%	5.23	5.49	-0.26 PP
Nettorendite Renditeliegenschaften (gewichtet)	%	4.25	4.30	-0.05 PP

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	0.52 PP
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 %

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre

Eine weltweite Pandemie und der Krieg mitten in Europa haben unsere Illusion von Stabilität und ewigem Frieden erschüttert. Wo sich Krisen häufen und überlagern, rückt ein Thema sowohl für die Gesellschaft wie auch für die Unternehmen in den Vordergrund: Resilienz. Die Fähigkeit, sich schnell auf ändernde Bedingungen einzustellen und Krisen zu bewältigen.

Die Pandemie hat es gezeigt: Investitionen in Technologie und in Fachkräfte zahlen sich aus und haben Espace resilienter gemacht. Mit der eigens entwickelten Plattform fastspace.ch ist die digitale Technologie in unserem Unternehmen definitiv eingezogen und hat einige Prozesse disruptiv verändert. Der Vermietungsprozess wird laufend weiter automatisiert und effizienter gestaltet. Zusätzlich zur technischen Seite wurde in innovative Arbeitsweisen und in die Fähigkeiten der Mitarbeitenden investiert. Weg vom Abarbeiten hin zum Erlernen agiler Methoden, die alle Beteiligten an einen Tisch bringen. Weg von starren Strukturen hin zu flachen Hierarchien. Digitale Technologien allein lösen die Klimakrise nicht. Dennoch können sie uns unterstützen, unsere Herausforderungen besser zu meistern. Der Weg in eine CO₂-neutrale Zukunft von Espace benötigt das Potential digitaler Technologien. Etwa durch smarte Gebäude, intelligente Nutzung der erneuerbaren Energien und als Voraussetzung für die CO₂-freie Mobilität.

Espace hat sich in einem überaus anspruchsvollen Umfeld sehr gut behauptet und im ersten Halbjahr 2022 ein sehr erfreuliches Resultat erzielt. Der Periodengewinn lag mit 11,8 Millionen Franken um 8,5 Prozent über dem Ergebnis der Vorjahresperiode (10,9 Millionen Franken). Bereinigt um das Bewertungsergebnis sowie um den Erfolg aus Verkauf von Liegenschaften stieg der operative Periodengewinn um 6,1 Prozent auf 8,8 Millionen Franken (8,3 Millionen Franken).

Die Unsicherheit an den Aktienmärkten im ersten Halbjahr wirkte sich auch auf die Espace-Aktie aus. Der Aktienkurs von Espace fiel in der

Berichtsperiode um moderate –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 unseres Unternehmens.

Wir gehen davon aus, dass Mietwohnungen, Gesundheitsimmobilien und Lagerflächen die mittelfristig attraktivsten Investitionsbereiche des Immobilienmarktes bleiben werden. Der Megatrend E-Commerce und die Neuausrichtung der Lieferketten treiben die Nachfrage nach Lagerflächen weiter an. Im Wohnbereich ist von einer weiteren Verknappung des verfügbaren Wohnraumes auszugehen. Und Gesundheitsimmobilien profitieren schliesslich vom Wachstum in den Gesundheitsmärkten. Espace ist mit ihrem diversifizierten Portfolio in allen zukunftssträchtigen Bereichen gut aufgestellt. Wir erwarten für 2022 ein solides Jahresergebnis mit einer Steigerung des operativen Periodengewinnes.

Auf den folgenden Seiten finden Sie einen ausführlichen Bericht über unsere Aktivitäten im ersten Halbjahr 2022 und die aktuellen Themenfelder für das laufende Geschäftsjahr.

Ein besonderer Dank geht an unser Team für den grossen Einsatz zum Wohle des Unternehmens.

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre, im Namen des gesamten Verwaltungsrates bedanke ich mich bei Ihnen für das Vertrauen in unsere Gesellschaft.

Ihr



Dr. Andreas Hauswirth
Präsident des Verwaltungsrats

Periodengewinn in Mio. CHF

11,8 10,9

30.06.2022 30.06.2021

Portfoliowert in Mio. CHF

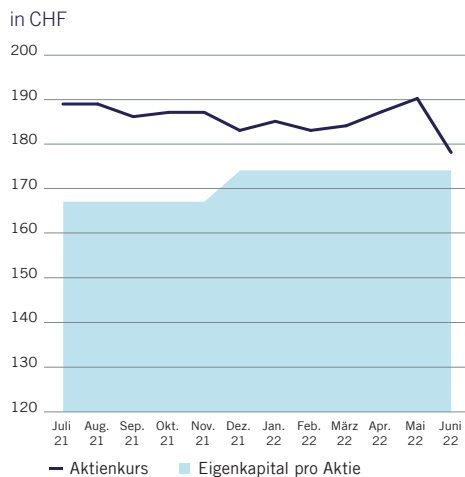
751,1 738,1

30.06.2022 31.12.2021

Lagebericht

Espace Real Estate (Espace) kann auf ein sehr erfolgreiches erstes Halbjahr 2022 zurückblicken. Der Periodengewinn stieg in der Berichtsperiode um 8,5 Prozent auf 11,8 Millionen Franken (Vorjahresperiode 10,9 Millionen Franken). Der operative Periodengewinn (Periodengewinn ohne Bewertungsergebnis und ohne Erlös aus Verkauf von Liegenschaften) stieg um 6,1 Prozent auf 8,8 Millionen Franken (Vorjahr 8,3 Millionen Franken). In der Berichtsperiode wurde mit der Total-sanierung von 73 Wohnungen in Zuchwil (Investitionsvolumen 18,0 Millionen Franken) und mit dem Neubau für das Ärztezentrum in Burgdorf (Investitionsvolumen 14,4 Millionen Franken) begonnen.

Eigenkapital pro Aktie und Aktienkurs



Gesicherte Projektpipeline in Mio. CHF

99,6

Espace zeigt Resilienz in anspruchsvollem Umfeld

Die umfassenden Sanierungsarbeiten an der Liegenschaft Meisenweg in Derendingen mit insgesamt 57 Wohnungen werden grösstenteils Ende September 2022 fertiggestellt sein. Die beiden ersten Etappen mit 48 Wohnungen wurden bereits erfolgreich vermietet und wirkten sich entsprechend positiv auf die Vermietungserlöse aus. Im Bereich der kommerziellen Liegenschaften konnten insbesondere die frei gewordenen Flächen an der Dammstrasse 14 in Grenchen und der Solothurnstrasse 1 in Biel erfolgreich wiedervermietet werden. In der Summe stiegen die Mieterlöse im ersten Halbjahr 2022 um rund 0,5 Millionen Franken auf 17,6 Millionen Franken.

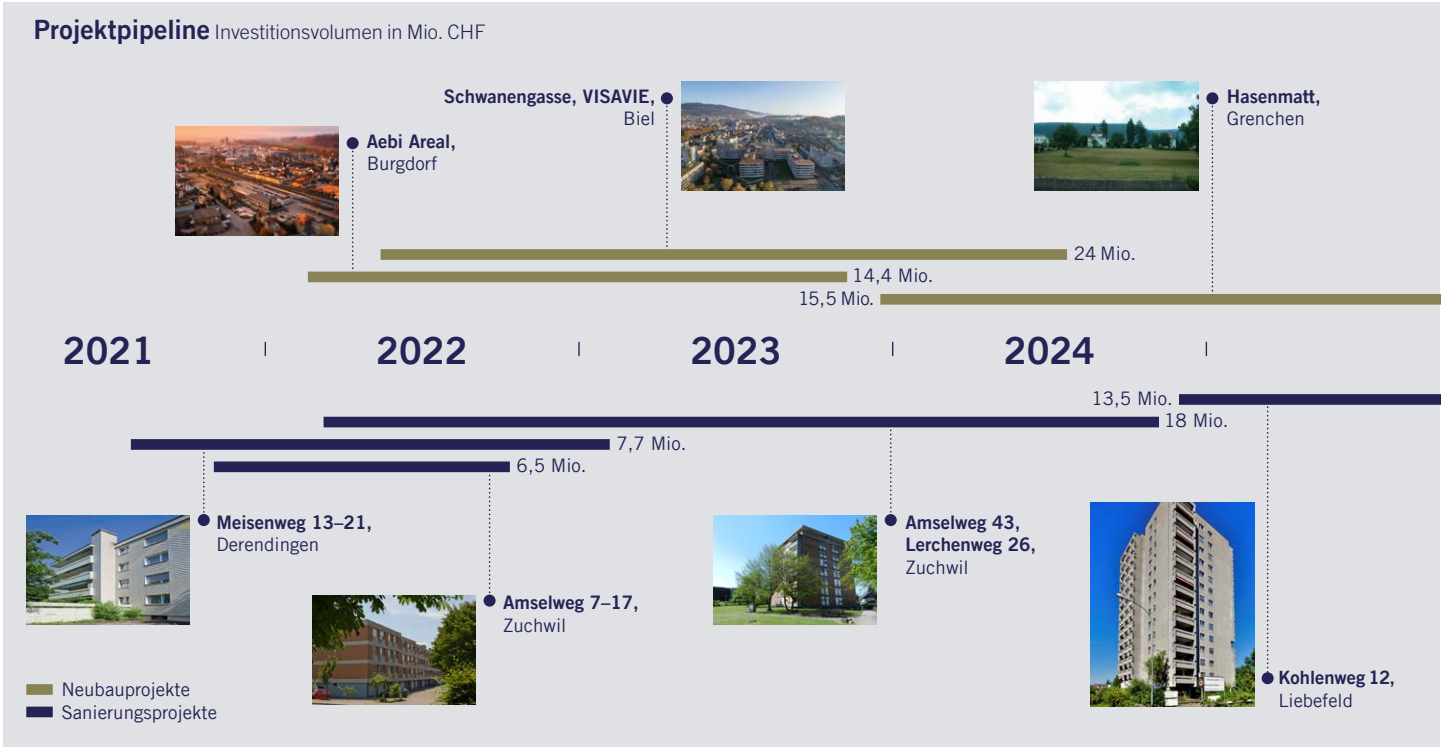
Unter dem Strich resultierte ein Erfolg aus Vermietung von Liegenschaften von 14,9 Millionen Franken (14,4 Millionen Franken). Der Leerstand der Renditeliegenschaften sank gegenüber dem gesamten Berichtsjahr 2021 (5,30 Prozent) erneut um knapp 60 Basispunkte auf 4,72 Prozent.

Nachhaltiges Portfoliowachstum

Die Preise auf dem Transaktionsmarkt sind nach wie vor hoch. Espace tätigte in der Berichtsperiode keinen Zukauf, prüfte aber laufend Opportunitäten auf dem Akquisitionsmarkt. Indes scheinen die Zeiten des «billigen Geldes» vorbei zu sein, was sich am bereits deutlich gestiegenen Zinsniveau ablesen lässt. Entsprechend werden institutionelle Investoren sich wieder Anlagealternativen ausserhalb der Immobilienanlagen zuwenden. Espace geht davon aus, dass sich dadurch neue Möglichkeiten auf dem Immobilien-Transaktionsmarkt ergeben werden.

Zu Beginn des laufenden Jahres wurde eine Restparzelle in der Industriezone in Oensingen im Halte von 3000 m² an die benachbarte Firma Bell AG veräussert. Zusammen mit den getätigten Investitionen und dem Erfolg aus Neubewertung der Liegenschaften stieg der Marktwert des Immobilienportfolios im ersten Halbjahr 2022 auf 751,1 Millionen Franken (31.12.2021: 738,1 Millionen Franken).

Der mit dem Marktwert gewichtete durchschnittliche nominale Diskontierungssatz des Portfolios von Espace



ging im ersten Halbjahr leicht zurück auf 4,04 % (31.12.2021: 4,11 %). Der tiefste für eine einzelne Liegenschaft angesetzte Diskontierungssatz liegt bei 3,25 %, der höchste bei 6,00 %.

Potential im Projektportfolio

Espace investiert derzeit rund 32,0 Millionen Franken in laufende Sanierungen mit insgesamt 166 Wohnungen in Derendingen und Zuchwil sowie rund 15 Millionen Franken in den Neubau für das Ärztehaus mit Wohnungen in Burgdorf. In der Berichtsperiode begannen die Bauarbeiten für die Totalsanierung der Liegenschaft Amselweg / Lerchenweg in Zuchwil mit 73 Wohnungen. Bei dieser Sanierung wurde aus Gründen der Nachhaltigkeit auf einen Ersatzneubau verzichtet und die Strategie «sanieren statt eliminieren» gewählt. Sanierungen sind gegenüber Neubauten deutlich weniger ressourcenintensiv und insbesondere werden weniger Beton und Stahl verbaut. Es zeigte sich, dass sich Espace dank dieser Vorgehensweise der Baukostensteigerung weitestgehend entziehen konnte. Renovationen werden von der Preissteigerung

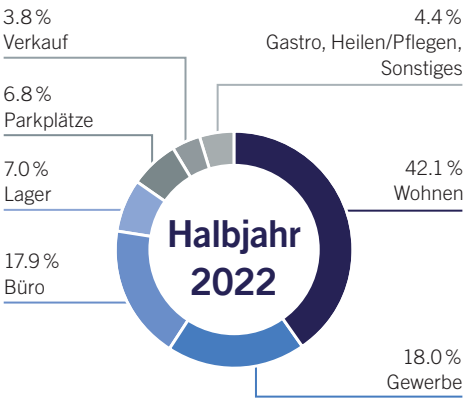
weniger getroffen als ressourcenintensive Neubauten.

In der Berichtsperiode wurden auch die Planungsgrundlagen für zwei weitere Neubauten im Segment Wohnen gelegt. In Biel wurde das Baugesuch für die dritte und letzte Etappe der Überbauung VISA VIE mit insgesamt 76 Wohnungen und einer Erdgeschossnutzung für Wohnen im Alter eingereicht. Und in Grenchen wurde das Vorprojekt für die Überbauung Hasenmatte mit 32 Wohnungen abgeschlossen. In der Planung wurden die allfälligen weiteren Baukostensteigerungen im laufenden Jahr vorsorglich eingepreist. Es ist nach wie vor davon auszugehen, dass auch im nächsten Halbjahr die Baupreise weiter steigen werden. Erst mittelfristig scheint es wahrscheinlich, dass sich die Lieferengpässe auflösen und sich die Rohstoffpreise normalisieren und dadurch die Baupreissteigerung wieder abnehmen wird.

Integrierte Finanzierungsstrategie

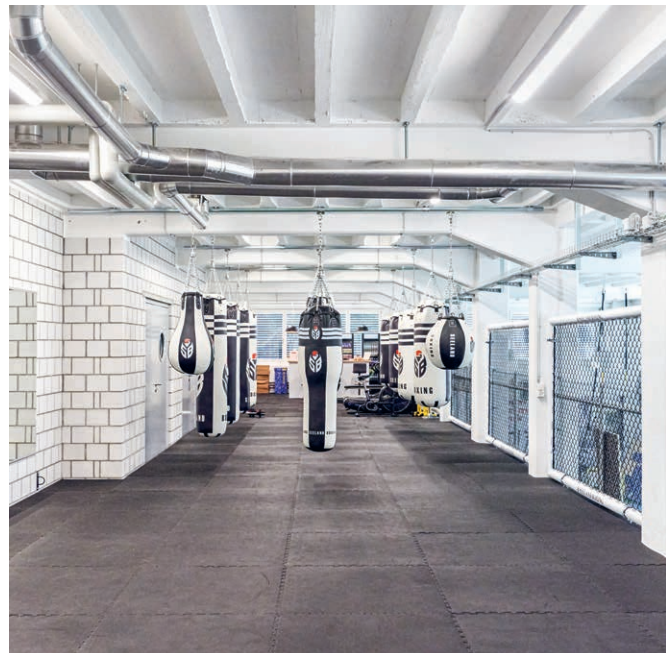
Espace verfügt mit einer Eigenkapitalquote von 43,5 % über eine solide Eigenkapitalbasis. Der belehnte Anteil auf Stufe

Mieterträge nach Nutzung





Umnutzung Gewerbefläche in Wohnungen Dammstrasse 14 Grenchen.



Kampfsportschule Solothurnstrasse 1 Biel.



Zeitkapsel 20. Juni 2022 an der Grundsteinlegung Aebi Areal in Burgdorf.

Gesamtportfolio liegt dadurch deutlich unter der Amortisationsgrenze von 65 %. Der durchschnittliche Zinssatz für die Finanzverbindlichkeiten sank gegenüber der Vorjahresperiode erneut und betrug 1,24 % (1,40 %). Die durchschnittliche Zinsbindung lag per 30.06.2022 mit 4,72 Jahren leicht tiefer als per Ende der Vorjahresperiode (4,77 Jahre).

Espace beabsichtigt, die Zinsbindungsdauer (Duration) für das gesamte Portfolio möglichst gleichmässig zu verteilen und dadurch das Zinsänderungsrisiko über die lange Frist zu diversifizieren. An dieser Strategie wird auch im gegenwärtigen Zinsumfeld festgehalten. Der Richtwert für die durchschnittliche Zinsbindung beträgt rund fünf Jahre.

Nachhaltigkeit als strategischer Erfolgsfaktor

Espace optimiert den Energieverbrauch ihrer Liegenschaften im Portfolio laufend. Dabei werden die Mietparteien jeweils miteinbezogen und Anreize gesetzt, die Effizienzmassnahmen zu unterstützen. Der Anteil an Sonnenenergie konnte auch in der Berichtsperiode wiederum erhöht wer-

den. Sämtliche Sanierungsobjekte wurden mit Solarstrom (ZEV) ausgestattet 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.

Ab der kommenden Berichterstattung für das Geschäftsjahr 2022 (Publikation 9. März 2023) wird über relevante ökonomische, ökologische und soziale Leistungen des Unternehmens in Form von Nachhaltigkeitsindikatoren berichtet werden.

Ausblick

Bei den Wohnungsmieten zeichnet sich seit langem eine Trendwende ab. Seit 2015 haben die Angebotspreise von Mietwohnungen immer nach unten gezeigt, aber seit Anfang 2022 steigen die Mietpreise wieder. Diese Trendwende ist einerseits auf eine höhere Nachfrage aufgrund des Bevölkerungswachstums und andererseits auf einen deutlichen Rückgang des Angebotes zurückzuführen. Auch im

Bereich der kommerziellen Liegenschaften bieten sich gute Möglichkeiten, wenn beispielsweise Objekte mit Mietparteien belegt werden können, die in wachstumsstarken Branchen vertreten sind. 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.



Mit fastspace.ch konnte Espace ein echtes Bedürfnis abdecken.

«Wir glauben, dass die Zukunft bei der Bewirtschaftung von Immobilien digitaler wird – fastspace.ch ist der erste Schritt» so Lars Egger.



**Neuer Carport für die Rettungsfahrzeuge
der Solothurner Spitäler AG
Ostringstrasse 10 Oensingen**

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 2022	1. Halbjahr 2021
Betriebsertrag		
Erlöse aus Vermietung von Liegenschaften	17'632	17'165
Erfolg aus Verkauf von Immobilien	610	—
Sonstiger betrieblicher Erfolg	49	75
Total	18'291	17'240
Erfolg aus Neubewertung	3'030	3'128
Betriebsaufwand		
Liegenschaftsaufwand	-2'733	-2'800
Personalaufwand	-652	-806
Abschreibungen/Wertberichtigungen	-56	-48
Übriger Betriebsaufwand	-607	-557
Total	-4'048	-4'211
EBIT	17'273	16'157
Finanzaufwand	-2'757	-2'933
EBT	14'516	13'224
Steuern	-2'691	-2'329
Periodengewinn	11'825	10'895
Aktiven	30.06.2022	31.12.2021
Flüssige Mittel	16'948	15'854
Übriges Umlaufvermögen	2'003	2'121
Umlaufvermögen	18'951	17'975
Immobilien	751'124	738'053
Übriges Anlagevermögen	3'076	4'866
Anlagevermögen	754'200	742'919
Total	773'151	760'894
Passiven		
Finanzverbindlichkeiten	395'118	386'949
Rückstellungen für latente Steuern	33'331	31'560
Übriges Fremdkapital	8'442	7'252
Fremdkapital	436'891	425'761
Eigenkapital	336'260	335'133
Total	773'151	760'894

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 2022 und Webcast

9. März 2023

Generalversammlung 2023

26. April 2023

Publikation Halbjahresbericht 2023

8. September 2023

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
Publishing System: AST & FISCHER AG, Wabern
Druck: Ackermanndruck AG, Köniz
Publikationsdatum: August 2022

Revisionsstelle

BDO AG, Solothurn

Immobilienbewertung

KPMG AG, Zürich

Stiftung Südkurve, Solothurnstrasse 1, Biel
Matthias Kohler und Barbara Ramseier

**Südkurve** **Biel**

BÜRO/BUREAU

[POU] BELLE



