

Medienmitteilung

Solothurn, 7. März 2024

Sehr erfreuliches Geschäftsjahr 2023 für Espace

- Erlöse aus Vermietung stiegen um 2,2 Millionen Franken bzw. 6,3 Prozent auf 37,9 Millionen Franken (Vorjahr: 35,6 Millionen Franken).
- Operativer Periodengewinn (Gewinn exkl. Neubewertungen und Erfolg aus Verkauf von Liegenschaften) stieg um 6,5 Prozent auf 19,4 Millionen Franken (Vorjahr: 18,2 Millionen Franken).
- Gesunkene Leerstandsquote von 3,6 Prozent (Vorjahr: 3,9 Prozent).
- Wert des Immobilienportfolios blieb stabil, trotz zinsbedingter Abwertungen der Büro- und Gewerbeimmobilien.
- Bedeutende Fortschritte bezüglich den ESG-Zielen des Unternehmens erzielt.
- Der Verwaltungsrat beantragt der Generalversammlung vom 25. April 2024 die Ausschüttung einer erhöhten Dividende aus Kapitaleinlagereserven von 6.00 Franken pro Aktie (Vorjahr: 5.75 Franken).

Die Espace Real Estate Holding AG (Espace) blickt wiederum auf ein sehr erfolgreiches Geschäftsjahr zurück. Die Erlöse aus Vermietung konnten wesentlich gesteigert werden und die Leerstandsquote sank erneut, was insgesamt zum sehr erfreulichen operativen Ergebnis beitrug.

Zusätzlich konnte die Ertragskraft mit einer Akquisition und der erfolgreichen Erstvermietung einer sanierten Liegenschaft in Zuchwil weiter ausgebaut werden. Mit dem Baustart des Projektes VISAIE in Biel mit 76 Wohnungen und der Baubewilligung von 41 Wohnungen in Grenchen wurde die weitere Grundlage für nachhaltiges profitables Wachstum gelegt.

Espace erwirtschaftete im Geschäftsjahr 2023 einen operativen Periodengewinn von 19,4 Millionen Franken (Vorjahr: 18,2 Millionen Franken). Dies entspricht im Vergleich zum Vorjahr einer Zunahme von rund 6,5 Prozent.

Der Periodengewinn inklusive Neubewertung und Erfolg aus Verkauf von Liegenschaften betrug 19,6 Millionen Franken (Vorjahr: 21,4 Millionen Franken). Die Dividendenfähigkeit von Espace wird jeweils auf Grundlage des operativen Periodengewinns beurteilt. Entsprechend liegt das Hauptaugenmerk der Gesellschaft auf der Sicherung der Cashflow-Stabilität und der langfristigen kontinuierlichen Ertragsgenerierung.

Der Verwaltungsrat beantragt der Generalversammlung vom 25. April 2024 unter Würdigung des starken operativen Ergebnisses und der soliden Finanzlage die Ausschüttung einer erhöhten Dividende aus Kapitaleinlagereserven von 6.00 Franken pro Aktie (Vorjahr: 5.75 Franken). Dies entspricht gemessen am Jahresendkurs einer Dividendenrendite von 3,4 Prozent. Diese Ausschüttung aus den Kapitaleinlagereserven erfolgt für Privatpersonen mit Wohnsitz in der Schweiz vollumfänglich steuerfrei.

Höhere Erlöse aus Vermietung und erneute Senkung des Leerstandes

Die Erlöse aus Vermietung stiegen im Berichtsjahr auf 37,9 Millionen Franken (Vorjahr: 35,6 Millionen Franken). Der Leerstand der Renditeliegenschaften sank weiter auf 3,6 Prozent (Vorjahr: 3,9 Prozent). Durch effektives Kostenmanagement und die fortwährende Anpassung der Mietpreise an die dynamische Marktsituation stieg der Erfolg aus der Vermietung von Liegenschaften auf 32,0 Millionen Franken (Vorjahr: 30,2 Millionen Franken).

Die höheren Erlöse aus Vermietung sind hauptsächlich auf die erfolgreiche Vermietung aller Neubau- und Sanierungsprojekte sowie Akquisitionen zurückzuführen. Zum einen die Akquisition der Kofmehl AG per Mitte 2023 (Ärztzhaus mit Wohnbau-Landreserve) in Subingen sowie der Wohnimmobilie «Mattenweg» (75 Wohnungen) in Zuchwil per Ende 2022. Das im Berichtsjahr fertig gestellte Neubauprojekt in Burgdorf

auf dem Aebiareal steht für ein zeitgemässes Stadtquartier mit modernen Wohn- und Arbeitsformen. Das Gebäude beherbergt innovative Wohnräume und medizinische Einrichtungen, welche alle vermietet werden konnten.

Im Bereich der Sanierungsprojekte wurde die erste Etappe des Projekts Amselweg 43 / Lerchenweg 26 in Zuchwil erfolgreich durchgeführt. Die erste Etappe mit 41 Wohnungen wurde im Herbst 2023 abgeschlossen, und die zweite Etappe wird voraussichtlich im Frühling 2025 fertiggestellt.

Erfolge wurden auch im Bereich kommerziell genutzter Liegenschaften mit der Vermietung von verschiedenen Leerflächen verzeichnet, insbesondere für die Liegenschaften Cube116 in Biel und am Bahnhof Solothurn Süd.

Stabile Wertentwicklung des Portfolios

Die stabilen Werte der Wohnimmobilien und die Aufwertungen der Renditeliegenschaften im Bau trugen dazu bei, dass die Wertveränderungen in der Summe in engen Grenzen gehalten werden konnten und der Wert des Immobilienportfolios stabil blieb. Insbesondere die Aufwertungsgewinne von 5,9 Millionen Franken der Liegenschaften im Bau federten die zinsbedingten Wertkorrekturen auf dem Bestandesportfolio im Umfang von 5,7 Millionen Franken oder 0,7 Prozent ab. In der Summe betrug der Erfolg aus Neubewertung 0,2 Millionen Franken (Vorjahr: 3,1 Millionen Franken). Der Wert des gesamten Immobilienportfolios per Ende 2023 betrug 820,0 Millionen Franken (Vorjahr: 781,8 Millionen Franken).

Solide Finanzierungsstruktur

Die vorausschauende und bewährte Finanzierungsstrategie der mittel- bis langfristigen Zinsbindung und gleichmässigen Verteilung der Zinsfälligkeiten bei Espace zeigt im Umfeld steigender Leitzinsen Wirkung. Der Finanzaufwand erhöhte sich als Folge der angestiegenen Finanzierungskosten und des höheren durchschnittlichen Kreditbestandes auf 5,7 Millionen Franken (Vorjahr: 5,4 Millionen Franken). Trotz der markant höheren Leitzinsen stieg der durchschnittliche kapitalgewichtete Zinssatz von Espace nur marginal auf 1,24 Prozent (Vorjahr: 1,21 Prozent) und die durchschnittliche kapitalgewichtete Zinsbindung der Fremdfinanzierungen verlängerte sich sogar leicht auf 4,8 Jahren (Vorjahr: 4,7 Jahre). Die Eigenkapitalquote betrug per Stichtag 47,0 Prozent (Vorjahr: 43,1 Prozent).

Im Berichtsjahr führte Espace eine Kapitalerhöhung im Umfang von 36,6 Millionen Franken durch. Die Transaktion stiess bei den Anlegerinnen und Anlegern auf sehr breite Unterstützung und unterstrich die hohe Akzeptanz für das Geschäftsmodell von Espace.

Entwicklung Aktienkurs

Zum Jahresende schlossen die Titel von Espace bei 175.00 Franken, was gegenüber dem Jahresanfangskurs einem Plus von 2,9 Prozent entspricht. Zusammen mit der ausgeschütteten Dividende von 5.75 Franken resultierte im Berichtsjahr 2023 eine Gesamtrendite von +6,3 Prozent.

Fortschritte bezüglich ESG-Ziele

Eine ganzheitliche Betrachtungsweise, die ökologische, soziale und wirtschaftliche Aspekte berücksichtigt, steht im Zentrum der Unternehmensstrategie von Espace. Besonders konsequent wurde diese Strategie im Sanierungsprojekt Amselweg 43 / Lerchenweg 26 in Zuchwil umgesetzt. Das Gebäude wurde mit dem «Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz» (SNBS) «Gold» zertifiziert.

Im Geschäftsbericht 2022 veröffentlichte Espace erstmals eine jährliche Darstellung, die relevante Informationen zu den ESG-Zielen und Massnahmen im Immobilienportfolio bietet sowie die Fortschritte anhand von Kennzahlen verdeutlicht. Im Berichtsjahr wurden die Nachhaltigkeitsstrategien auf Stufe Unternehmung überarbeitet und neu formuliert. Basierend auf diesen Strategien wurden weitere Massnahmen definiert und ein Kennzahlensystem zur Erfolgsmessung und -überwachung aufgebaut. Erweiterte Angaben zu den relevanten Nachhaltigkeitsthemen und -massnahmen werden auch dieses Jahr in einem separaten Kapitel im Geschäftsbericht offengelegt.

Ausblick

Die erfreulichen Ergebnisse der letzten Jahre spiegeln die operative Effizienz und finanzielle Stabilität von Espace wider. Unser robustes Geschäftsmodell, ausgerichtet auf Cashflow-Stabilität, Nachhaltigkeit und kontinuierliche Entwicklung der Mitarbeitenden, bildet das Fundament für unseren Erfolg. Die gestiegenen Erlöse aus Vermietung und die erfolgreiche Kapitalerhöhung sind klare Zeichen für das Vertrauen von Mieterinnen und Mieter sowie Investorinnen und Investoren in unsere Vision.

Espace ist sehr gut positioniert, um Marktchancen zu nutzen und gleichzeitig erfolgreich mit Risiken umzugehen. Diese solide Grundlage erlaubt uns, flexibel auf Marktanforderungen zu reagieren und unser Portfolio weiter zu optimieren. Wir schauen zuversichtlich auf zukünftige Herausforderungen und Wachstumschancen. Für 2024 erwarten wir wiederum ein solides Jahresergebnis.

Ausführliche Berichterstattung

Die Dokumente im Zusammenhang mit der Jahresberichterstattung 2023 werden heute, 7. März 2024, 07:00 Uhr, auf www.espacereal.ch publiziert und stehen dort zum Download bereit.

Am gleichen Tag geben Ihnen Verwaltungsratspräsident, Dr. Andreas Hauswirth, und CEO, Lars Egger, einen Einblick in das vergangene und einen Ausblick auf das aktuelle Geschäftsjahr. Der Webcast steht auf der obengenannten Website ab 09:00 Uhr zur Verfügung.

Weitere Auskünfte erteilen:

Lars Egger

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

Christian Froelicher

Leiter Finanzen / Mitglied der Geschäftsleitung
032 624 90 04
christian.froelicher@espacereal.ch
www.espacereal.ch

Wichtige Termine

25.04.2024	Generalversammlung
05.09.2024	Publikation Halbjahresergebnis 2024

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 820,0 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, bedarfsgerechte und nachhaltige Wohnräume und Gewerbeflächen und steigert laufend den Wert ihres Portfolios. Espace ist solid finanziert mit einer Eigenkapitalquote von 47,0 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	2023	2022	Veränderung
Betriebsertrag	TCHF	38'134	35'757	6.65 %
Betriebsaufwand	TCHF	-9'002	-8'242	9.22 %
Erfolg aus Verkauf von Immobilien	TCHF	—	707	-100.00 %
Erfolg aus Neubewertung	TCHF	188	3'121	-93.98 %
Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern (EBIT)	TCHF	29'320	31'343	-6.45 %
Periodengewinn vor Steuern (EBT)	TCHF	23'610	25'911	-8.88 %
Periodengewinn	TCHF	19'583	21'417	-8.56 %
Operativer Periodengewinn ¹⁾	TCHF	19'427	18'240	6.51 %

¹⁾ Ohne Erfolg aus Verkauf und Neubewertung

BILANZ	Einheit	31. 12. 2023	31. 12. 2022	Veränderung
Eigenkapital	TCHF	390'694	345'839	12.97 %
Eigenkapitalquote	%	46.98	43.07	3.91 PP
Belehnungsgrad Immobilien (LTV)	%	48.07	52.85	-4.78 PP

IMMOBILIENPORTFOLIO	Einheit	31. 12. 2023	31. 12. 2022	Veränderung
Total Immobilienbestand	TCHF	820'005	781'789	4.89 %
Renditeliegenschaften	TCHF	758'052	728'340	4.08 %
Renditeliegenschaften im Bau	TCHF	16'795	4'724	255.52 %
Nicht rentabilisierte Liegenschaften	TCHF	45'158	48'725	-7.32 %
Liegenschaften	Anzahl	61	58	5.17 %
Mieter in Renditeliegenschaften	Anzahl	1'705	1'620	5.25 %

		2023	2022	Veränderung
Leerstandsquote Renditeliegenschaften (Basis CHF)	%	3.56	3.89	-0.33 PP
Leerstandsquote Wohnliegenschaften (Basis CHF)	%	1.66	2.25	-0.59 PP
Leerstandsquote kommerzielle Liegenschaften (Basis CHF)	%	5.45	5.37	0.08 PP
Bruttorendite Renditeliegenschaften (gewichtet)	%	5.21	5.14	0.07 PP
Nettorendite Renditeliegenschaften (gewichtet)	%	4.26	4.21	0.05 PP

MITARBEITENDE	Einheit	31. 12. 2023	31. 12. 2022	Veränderung
Mitarbeitende per Stichtag	Anzahl	18	17	5.88 %
Vollzeitäquivalente per Stichtag	Anzahl	14.90	12.90	15.50 %

AKTIEN	Einheit	31. 12. 2023	31. 12. 2022	Veränderung
Ausgegebene Aktien	Anzahl	2'172'718	1'931'305	12.50 %
Eingetragene Aktionäre	Anzahl	667	638	4.55 %
Im Verwaltungsrat vertretene Stimmen	%	60.35	56.93	3.42 PP
Aktienkurs	CHF	175.00	170.00	2.94 %
Eigenkapital pro ausstehende Aktie	CHF	179.87	179.15	0.40 %
Kapitaleinlagereserven pro ausstehende Aktie	CHF	40.89	34.05	20.07 %

	Einheit	2023	2022	Veränderung
Operativer Gewinn pro ausstehende Aktie	CHF	8.94	9.45	-5.34 %
Dividende (2023: Antrag an die Generalversammlung)	CHF	6.00	5.75	4.35 %