

Erfreuliches erstes Halbjahr 2015 für Espace

Biel/Solothurn. 24. September 2015. **Die Espace Real Estate Holding AG (Espace) kann über ein erfreuliches Halbjahr berichten. Dank einem höheren Betriebsertrag lag der Periodengewinn vor Steuern 5.9 % über demjenigen der Vorjahresperiode. Als Folge einer erfolgswirksamen Auflösung von Rückstellungen für latente Steuern stieg der Periodengewinn um 55.0 %.**

- **Der Gewinn vor Steuern stieg um 5.9 % auf CHF 6.5 Mio. (CHF 6.1 Mio.).**
- **Der Periodengewinn erhöhte sich um 55.0 % auf CHF 7.4 Mio., weil CHF 2.0 Mio. nicht mehr notwendige Rückstellungen für latente Steuern erfolgswirksam aufgelöst werden konnten.**
- **Der Wert der Renditeliegenschaften erhöhte sich um 3.8 % auf CHF 518.3 Mio. (CHF 499.3 Mio.).**
- **Der Wert des Immobilienportfolios nahm um 2.8% zu auf CHF 607.8 Mio. (CHF 591.3 Mio.).**
- **165 Wohnungen sind in Biel und Zuchwil im Bau.**
- **Die beim Brand des Ostflügels der Factory1 in Biel entstandenen Schäden werden von den Versicherungen voll übernommen.**
- **Die Performance der Espace-Aktie betrug 11.3 % (2.3 %).**

Positive Entwicklung Renditeliegenschaften

In der Berichtsperiode wurde die Liegenschaft Lengnau, Kirchmattweg 4–8 im Wert von CHF 11.5 Mio. in die Renditeliegenschaften überführt. Der Aufwand für den Ausbau und die laufenden Sanierungen von Bestandesliegenschaften betrug CHF 7.2 Mio. Davon entfallen auf die letzte Etappe der Liegenschaft Biel, Solothurnstrasse 1, «Factory1» CHF 2.4 Mio., auf den Ausbau des Geschäftshauses Emmenthalbrücke, Rüeggisingerstrasse 27–29 CHF 2.0 Mio. und auf die erste Etappe der Sanierung von 154 Wohnungen in den Liegenschaften Zuchwil, Amselweg 1–5 und Drosselweg 40 CHF 1.4 Mio. Die Aufwendungen für die beiden erstgenannten Geschäftshäuser stehen primär im Zusammenhang mit den im letzten Jahr abgeschlossenen Neuvermietungen, welche im 2. Halbjahr 2015 ertragswirksam werden. Die Sanierung der Wohnungen in Zuchwil dauert noch bis Ende 2016.

Brand im Ostflügel der «Factory1», Biel

Eine unerfreuliche Nachricht erreichte uns am frühen Morgen des 17. Juli 2015. Beim historischen Gebäude Ostflügel der Liegenschaft «Factory1» an der Solothurnstrasse 1 in Biel brach kurz nach Mitternacht im Dachstock ein Vollbrand aus. Der Dachstock und das Erdgeschoss des eben vollständig renovierten Hauptgebäudes wurden weitgehend zerstört. Die Brandursache ist bei der Drucklegung dieses Berichtes noch nicht geklärt. Ein Mieter konnte sofort umgesiedelt werden. Am gleichen Tag war die Schlüsselübergabe an die Hauptmieterin geplant gewesen. Der Mietbeginn der Hauptmieterin musste aufgeschoben werden. Sie bezog einen Teil des Gebäudes am 15. August. Massnahmen zur Verhinderung weiterer Schäden wurden in der Zwischenzeit umgesetzt. Gegenwärtig wird die Instandsetzung der Schäden geplant. Eine Schadenssumme ist noch nicht bekannt. Die Wiederherstellung wird voraussichtlich erst per Mitte 2016 in allen Teilen beendet sein. Espace geht davon aus, dass die entstandenen Schäden durch die zuständigen Versicherungen vollumfänglich übernommen werden.

165 Wohnungen im Bau

Der Neubau der Liegenschaft Biel, Schwanengasse 21–29, mit 62 Wohnungen und 509 m² Dienstleistungsfläche wird im 2. Semester fertiggestellt. Der Sollmietertrag beträgt CHF 1.5 Mio. p. a. Bei der Drucklegung des Halbjahresberichts waren 81 % der Wohnungen resp. Dienstleistungsflächen vermietet. Die Bauarbeiten für die Wohnbauprojekte «volaare» in Zuchwil (31 Wohnungen) und «Les Amis» in Biel (72 Wohnungen) verlaufen planmässig. Für diese drei Neubauten wurden im ersten Halbjahr 2015 CHF 9.1 Mio. investiert und aus eigenen Mitteln finanziert.

Zwei Wohnüberbauungen und ein Geschäftshaus in Planung

Für die erste Etappe der Wohnüberbauung «Hasenmatt» in Grenchen (36 Wohnungen) wurde die Baueingabe eingereicht und für die erste von fünf Etappen der Überbauung «Espace Birse» (51 Wohnungen) steht das Vorprojekt vor dem Abschluss. Die Baueingabe ist für Ende 2015 geplant. Für die langjährige Mieterin, die Schaffner EMV AG in Luterbach, planen wir am heutigen Standort einen zeitgemässen Ersatzneubau. Dieser Bau wird sich künftig in der unmittelbaren Nachbarschaft des Biotech-Konzerns «Biogen» (seit langem die grösste Ansiedlung in der Region Solothurn) befinden. Die Gemeinde Luterbach soll durch diese Bauvorhaben zu einem attraktiven Standort für High-Tech-Unternehmen werden.

Unveränderter Liegenschaftserfolg

Die Erträge der in den letzten 12 Monaten abgeschlossenen Neuvermietungen werden nahezu durchwegs erst im zweiten Halbjahr 2015 ertragswirksam. Zudem verursachen die Sanierungen der Liegenschaften Oensingen, Ostringstrasse 8–10 und Zuchwil, Amselweg 1–5 und Drosselweg 40 vorübergehend markante Leerstände im Betrag von CHF 0.7 Mio. Demgegenüber verlief die Vermietung der Wohnungen problemlos. Die Erlöse aus Vermietung sind mit CHF 15.5 Mio. (CHF 15.4 Mio.) leicht angestiegen.

Der Leerstand hat sich, insbesondere wegen der geplanten Verkäufe, nochmals um 0.9 % erhöht. Die Ursachen der Leerstände präsentieren sich wie folgt:

Verkaufsabsicht	1.2 %	(0.8 %)
Sanierung und Sanierungsabsicht	5.3 %	(5.3 %)
Erstvermietung	2.2 %	(1.8 %)
<u>Nicht erzielte Wiedervermietungen</u>	<u>5.3 %</u>	<u>(5.1 %)</u>
Total Leerstand der Renditeliegenschaften	14.0 %	(13.1 %)

Im Zusammenhang mit den getätigten Neuvermietungen erhöhte sich auch der Liegenschaftsaufwand um 5.5 % auf CHF 3.0 Mio. (CHF 2.9 Mio.). Die leicht höheren Erlöse aus Vermietung und der ebenfalls leicht höhere Liegenschaftsaufwand ergaben einen praktisch unveränderten Liegenschaftserfolg von CHF 12.5 Mio. (CHF 12.5 Mio.).

Solide Eigenkapitalquote

Die liquiden Mittel betragen Mitte Jahr CHF 18.4 Mio. (CHF 13.2 Mio.). Die Renditeliegenschaften im Bau sowie die Bau- und Entwicklungsprojekte waren am 30.06.2015 im Umfang von CHF 24.7 Mio. (per 31.12.2014 CHF 45.9 Mio.) aus eigenen Mitteln finanziert. Die Finanzverbindlichkeiten erhöhten sich im Wesentlichen durch die Aufnahme von zwei neuen Hypotheken auf CHF 343.4 Mio. (CHF 314.8 Mio.). Dadurch sank die Eigenmittelquote auf immer noch komfortable 40.9 % (42.8 %).

Die mittlere Verzinsung der Finanzverbindlichkeiten betrug 2.80 %, deren mittlere Dauer unverändert 4 Jahre und 8 Monate. Trotz der höheren Fremdmittel blieb das Finanzergebnis mit CHF -4.9 Mio. (CHF -4.8 Mio.) beinahe gleich.

Hoher Halbjahresgewinn zufolge Auflösung von Rückstellungen für latente Steuern

Das Halbjahresergebnis vor Steuern erhöhte sich um 5.9 % auf CHF 6.5 Mio. (CHF 6.1 Mio.). Seit der Einführung der Holdingstruktur sind fünf Jahre vergangen. Aus diesem Grund konnten von den getätigten Rückstellungen für latente Steuern, welche in der Vergangenheit das jeweilige Jahresergebnis belasteten, CHF 2.0 Mio. erfolgswirksam aufgelöst werden. Die Steuern schliessen deshalb mit einem Ertrag von CHF 1.0 Mio. (CHF -1.3 Mio.) ab. Das Periodenergebnis steigt somit um 55.0 % auf CHF 7.4 Mio. an.

Erfreuliche Performance der Espace-Aktie

Der Kurs der Espace-Aktie entwickelte sich im ersten Halbjahr von CHF 135.00 auf CHF 146.00. Zusammen mit der ausbezahlten Dividende von CHF 4.50 beträgt die Performance +11.5 % (+2.3 %). Im Vergleich dazu betrug die Gesamttrendite der schweizerischen Immobilienaktien (SXI Real Estate Shares Total Return Index) 2.4 % (+6.5 %).

Ausblick

Die Wirtschaftsentwicklung und die Zukunftsaussichten sind weltweit unsicher. In der Schweiz ist erkennbar, dass die Bestellungen aus dem Ausland, insbesondere in der Maschinenindustrie, seit Aufgabe des Mindestkurses gegenüber dem Euro rückläufig sind.

Viele institutionelle Anleger wollen Immobilienanlagen tätigen. Einerseits sind dadurch die Nachfrage nach Bauleistungen und deren Preise angestiegen. Andererseits verharren die Renditeerwartungen der Immobilieninvestoren nach wie vor auf einem tiefen Niveau, weshalb die Mietpreise weiterhin unter Druck bleiben werden.

Espace plant die Investitionen konsequent in ihrem Anlageraum, wo ihr die aktuellen und lokalen Marktgegebenheiten bekannt sind. Das erlaubt Espace, die Bauprojekte an interessanten Mikrolagen mit einer konkreten Nachfrage zu realisieren und so mit zeitgemässen Neubauten nachhaltig profitabel zu wachsen. Espace kann daher die seit einigen Jahren eingeschlagene Strategie weiterhin umsichtig fortsetzen. Die eigenen baureifen Areale erlauben Espace, die Investitionsentscheide unabhängig von aufwändigen Baulanderwerben zu tätigen.

Die Geschäftsleitung und der Verwaltungsrat gehen aus heutiger Sicht davon aus, dass die aktuelle Dividendenpolitik auch im zunehmend anspruchsvolleren Umfeld weitergeführt werden kann. Wir danken unseren Aktionären für das Vertrauen, den Geschäftspartnern und den Mietern für die gute Zusammenarbeit und dem Espace-Team für den unermüdlichen Einsatz.

Der Halbjahresbericht wird ebenfalls heute, 24. September 2015, publiziert.

Download ab Homepage www.espacereal.ch unter „investoren/geschäftsberichte“.

Weitere Auskünfte erteilen:

Dr. Christoph M. Müller
Präsident des Verwaltungsrates

044 221 08 00
cmm@imschwert.ch
www.espacereal.ch

Theodor F. Kocher
Vorsitzender der Geschäftsleitung

032 624 90 00
theodor.kocher@espacereal.ch
www.espacereal.ch

Auf der Rückseite finden Sie eine Übersicht mit Kennzahlen

		30.06.2015	31.12.2014	Veränderung in %
FINANZIELLE KENNZAHLEN				
Renditeliegenschaften	TCHF	518'297	499'363	3.79
Renditeliegenschaften im Bau	TCHF	40'864	42'619	-4.12
Nicht rentabilisierte Liegenschaften	TCHF	48'619	49'359	-1.50
Total Immobilienbestand	TCHF	607'780	591'341	2.78
Eigenkapital	TCHF	260'493	260'754	-0.10
Eigenkapitalquote	%	40.97	42.82	
Anlagedeckungsgrad	%	42.47	43.61	
		1. Halbjahr 2015	1. Halbjahr 2014	
Erlöse aus Vermietung von Liegenschaften	TCHF	15'579	15'391	1.22
Liegenschaftsaufwand	TCHF	-3'040	-2'881	5.52
Liegenschaftserfolg	TCHF	12'539	12'510	0.23
Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern (EBIT)	TCHF	11'291	11'005	2.60
Periodengewinn vor Steuern (EBT)	TCHF	6'465	6'107	5.86
Periodengewinn	TCHF	7'448	4'804	55.04
Eigenkapitalrendite p.a. vor Steuern (gewichtet)	%	4.96	4.79	
Eigenkapitalrendite p.a. (ROE, gewichtet)	%	5.72	3.77	
BETRIEBLICHE KENNZAHLEN				
Bruttorendite Renditeliegenschaften (gewichtet)	%	6.64	6.88	
Nettorendite Renditeliegenschaften (gewichtet)	%	4.80	5.05	
Leerstandsquote Renditeliegenschaften (Basis CHF)	%	13.96	13.14	
		30.06.2015	31.12.2014	
Leerstandsquote Renditeliegenschaften (Basis m ²)	%	14.03	13.86	
Anzahl Immobilien (Areale = 1 Immobilie)		54	54	-
Anzahl Mieter in Renditeliegenschaften		1'093	1'100	-0.64
KENNZAHLEN PRO AKTIE				
Ausgegebene Aktien	Anzahl	1'716'716	1'716'716	-
Eigene Aktien	Anzahl	-3'885	-3'875	0.26
Ausstehende Aktien	Anzahl	1'712'831	1'712'841	0.00
Eigenkapital pro ausstehender Aktie	CHF	152.08	152.23	-0.10
		1. Halbjahr 2015	1. Halbjahr 2014	
Gewinn p.a. pro ausstehender Aktie	CHF	8.70	5.60	55.04
NUMMERN DER NAMENAKTIE				
Valor/ID	255740			
ISIN	CH0002557400			