

Medienmitteilung der Espace Real Estate Holding AG

Solides Ergebnis im ersten Halbjahr 2016 für Espace

Biel/Solothurn, 22. September 2016. **Die Erlöse aus Vermietung haben sich erhöht. Der Leerstand ist gesunken. Der Liegenschaftserfolg blieb trotz einem herausfordernden Umfeld mit CHF 12.6 Mio. praktisch unverändert.**

Die erste Etappe der Wohnüberbauung «Volaare» in Zuchwil mit 31 Wohnungen wurde fertiggestellt und ist bereits voll vermietet. Die Sanierung und Wiedervermietung von 74 Wohnungen, ebenfalls in Zuchwil, ist abgeschlossen. Das Neubauprojekt «Espace Birse» mit 53 Mietwohnungen, davon 28 Einheiten mit Service in Valbirse BE wurde begonnen und verläuft planmässig.

- **Die Erlöse aus Vermietung sind um 2.1% auf CHF 15.9 Mio. angestiegen.**
- **Die Leerstandsquote der Renditeliegenschaften ist von 13.6% auf 10.8% zurückgegangen.**
- **Der Marktwert der Renditeliegenschaften erhöhte sich um 2.6% auf CHF 563.7 Mio.**
- **Der Finanzaufwand verringerte sich um 7.2%.**
- **Der mit der Vorjahresperiode nicht vergleichbare Halbjahresgewinn beträgt CHF 4.7 Mio. Der Gewinn in der Vergleichsperiode war deutlich höher, insbesondere weil nicht mehr benötigte Steuerrückstellungen erfolgswirksam aufgelöst wurden.**

Espace gibt sich ein neues Erscheinungsbild

Das bisherige Erscheinungsbild hat sich während mehr als zehn Jahren bewährt. In diesem Zeitraum hat sich allerdings in der visuellen Online-Darstellung viel getan und ein Firmenauftritt sollte den sich verändernden Bedürfnissen gerecht werden. Espace hat sich daher für ein neues Erscheinungsbild entschieden.

Bei dieser Gelegenheit hat Espace auch das Publikationskonzept überarbeitet. Eine grosse Menge von Drucksachen landet heutzutage direkt im Altpapier. Geschäfts- und Halbjahresbericht werden künftig - wie bereits von einer Vielzahl börsenkotierter Unternehmen praktiziert - nur noch online veröffentlicht. Eine gedruckte Fassung kann selbstverständlich jederzeit angefordert werden.

Deutliche Fortschritte bei der Verjüngung des Immobilienportfolios

Durch Neubauten und Sanierungen erhöhte sich der Marktwert des Immobilienportfolios um 1.1% auf CHF 632.6 Mio. Im Sinne der strategischen Ziele erreichte Espace auch strukturelle Verbesserungen in der Zusammensetzung des Portfolios. In den letzten fünf Jahren steigerte sich zum Beispiel der Anteil des Marktwertes der Wohnliegenschaften von 22.5% auf 33.8%.

Die erste Etappe der Neuüberbauung «Volaare» am Amselweg 45B und 47B in Zuchwil mit 31 Wohnungen wurde fertiggestellt und ist bereits voll vermietet. Ebenfalls in Zuchwil wurde die vollständige Innensanierung und Neuvermietung von 74 Wohnungen am Amselweg 1 und Drosselweg 40 abgeschlossen. Die Bauarbeiten für die Innensanierung der 80 Wohnungen am Amselweg 3 und 5 haben begonnen.

An der Ostringstrasse 10 in Oensingen ist die Teilsanierung der Liegenschaft voll im Gang, damit die langjährige Ankermieterin, die Medifilm AG (eine Unternehmung der Galenica Gruppe) Anfang 2017 neue, betrieblich und energetisch effizientere und grössere Räume beziehen kann.

In der Gemeinde Valbirse BE begannen der Aushub und die Bauarbeiten für die Wohnüberbauung «Espace Birse» mit insgesamt 53 Mietwohnungen. Davon werden 28 Einheiten als Wohnungen mit Service angeboten.

Im Zusammenhang mit der Ansiedlung der Hüsler Nest AG in Grenchen wurde die Liegenschaft an der Flughafenstrasse 45 verkauft, ebenso eine für Espace strategisch nicht interessante Baulandparzelle (1'741 m²) an der Calvinstrasse in Grenchen.

Höhere Erlöse aus Vermietung, tiefere Leerstände

Espace nahm im ersten Halbjahr 2016 Ertragsausfälle zwecks Bereinigung und Verjüngung des Portfolios in Kauf. Erfreulicherweise wurden diese insbesondere durch die Vermietung von neuen und sanierten Wohnungen kompensiert, sodass sich die Erlöse aus Vermietung von Liegenschaften wie bereits erwähnt um 2.1% verbesserten. Per Ende 2016 betrug die Leerstandsquote 13.7%. In der Berichtsperiode ergibt sich bezüglich des Leerstands das folgende Bild:

Verkaufsabsicht	0.94%
Sanierung und Sanierungsabsicht	3.87%
Erstvermietung	2.56%
<u>Nicht erzielte Wiedervermietungen</u>	<u>3.42%</u>
Total Leerstand der Renditeliegenschaften	10.79%

Starke Finanzen, Senkung des Finanzaufwandes

Zur Unterstützung der Wachstumsstrategie und zur Erhaltung einer soliden Eigenfinanzierung hat Espace im Rahmen einer Kapitalerhöhung mit gehandeltem Bezugsrecht die Zeichnung von 214'589 neuen Aktien angeboten. Die am 1. April 2016 im Aktienbuch eingetragenen Aktionäre konnten mit je 8 Bezugsrechten zum Preis von CHF 118.00 eine neue Aktie beziehen oder ihr Bezugsrecht verkaufen. Die neuen Aktien wurden zu 100% gezeichnet. Der Gesellschaft sind durch die Transaktion CHF 25.3 Mio. neue Mittel zugeflossen. Der bezahlte Durchschnittskurs des Bezugsrechts betrug erfreuliche CHF 3.07.

Aufgrund der zu 100% gezeichneten Kapitalerhöhung und des Halbjahresgewinns wuchs das Eigenkapital auf CHF 287.3 Mio. Das entspricht einem Eigenkapital pro Aktie von CHF 149.05. Die Eigenkapitalquote beträgt neu komfortable 43.4% und der Anlagendeckungsgrad 44.9%. Diese starke Finanzlage ist eine gute Basis für die nachhaltig profitable Weiterentwicklung des Immobilienportfolios und den Abschluss kostengünstiger und effizienter Refinanzierungen in der Zukunft.

Die Refinanzierungen zu günstigeren Konditionen erlaubten, den Finanzaufwand um 7.2% zu senken. Bei einer mittleren Fälligkeit der Finanzverbindlichkeiten von 5 Jahren und 7 Monaten betrug die durchschnittliche Verzinsung 2.42%.

Erhöhung der Kapitaleinlagereserven

Von den neuen Mitteln aus der Kapitalerhöhung konnten CHF 22.8 Mio. den Kapitaleinlagereserven zugewiesen werden. Nach der zwischenzeitlichen Auszahlung der Dividende betragen die

Kapitaleinlagereserven per 30. Juni 2016 CHF 122.7 Mio. Das entspricht CHF 63.64 pro Aktie. Sie stehen für die Ausschüttung verrechnungssteuerfreier und für Privatpersonen mit Wohnsitz in der Schweiz einkommensteuerfreier Dividenden zur Verfügung.

Der Kurs der Espace-Aktie ging nach der Gewährung eines und der Auszahlung der Dividende im ersten Halbjahr von CHF 4.50 von CHF 149.00 auf CHF 145.00 zurück. Die Performance der Espace Aktie betrug 2.4%.

Ausblick

Die international verschärfte Wettbewerbsfähigkeit der Schweizer Wirtschaft verursacht bei der Exportindustrie und ihren Zulieferbetrieben Ertragsrückgänge, was die Investitionsbereitschaft spürbar belastet. Andererseits begünstigt das tiefe Zinsniveau Investitionen in Anlageobjekte mit Wohnnutzungen. Die tieferen Renditeerwartungen der Investoren bewirken, dass für Wohnimmobilien hohe Preise bezahlt werden. Zudem entsteht durch die Ausweitung des Wohnungsangebots Druck auf die Mietpreise und das Risiko, dass Leerstände entstehen, nimmt zu.

Obwohl Espace nur an Mikrolagen investiert, wo eine konkrete Nachfrage besteht, kann sich Espace dem Preiswettbewerb nicht ganz entziehen. Die Vermietung von Gewerbe-, Industrie- und Büroflächen wird bis auf weiteres erschwert bleiben. Demgegenüber lässt sich zeitgemässer Wohnraum zu marktgerechten Preisen nach wie vor gut vermieten. Die von Espace vor Jahren eingeschlagene Strategie, das Portfolio zu verjüngen, erhöht im gegenwärtigen Markt die Wettbewerbsfähigkeit unserer Angebote.

Aus heutiger Sicht gehen der Verwaltungsrat und die Geschäftsleitung davon aus, die bisherige Dividendenpolitik auch in einem härter werdenden Umfeld weiterführen zu können. Sie danken den Aktionären für das Vertrauen, den Geschäftspartnern und Mietern für die Zusammenarbeit und dem Espace-Team für den Einsatz.

Der Halbjahresbericht wird ebenfalls heute, 22. September 2016, auf unserer neu gestalteten Homepage www.espacereal.ch publiziert und steht dort zum Download bereit.

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 nächsten Seite finden Sie die Kennzahlen im Überblick.

Kennzahlen im Überblick

ERFOLGSRECHNUNG	Einheit	1. Halbjahr 2016	1. Halbjahr 2015	Veränderung
Erlöse aus Vermietung von Liegenschaften	TCHF	15'910	15'579	2.12 %
Liegenschaftsaufwand	TCHF	-3'330	-3'040	9.54 %
Liegenschaftserfolg	TCHF	12'580	12'539	0.33 %
Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern (EBIT)	TCHF	10'487	11'291	-7.12 %
Periodengewinn vor Steuern (EBT)	TCHF	6'008	6'465	-7.07 %
Periodengewinn	TCHF	4'676	7'448	-37.19 %

BILANZ	Einheit	30.06.2016	31.12.2015	Veränderung
Eigenkapital	TCHF	287'340	265'440	8.25 %
Eigenkapitalquote	%	43.43	41.14	2.29
Anlagendeckungsgrad	%	44.95	42.09	2.86
Net Gearing	%	112.23	126.87	-14.64

IMMOBILIENPORTFOLIO	Einheit	30.06.2016	31.12.2015	Veränderung
Total Immobilienbestand	TCHF	632'552	625'730	1.09 %
Renditeliegenschaften	TCHF	563'718	549'294	2.63 %
Renditeliegenschaften im Bau	TCHF	12'546	19'826	-36.72 %
Nicht renabilierte Liegenschaften	TCHF	56'288	56'610	-0.57 %
Immobilien (Areale = 1 Immobilie)	Anzahl	54	54	—
Mieter in Renditeliegenschaften	Anzahl	1'155	1'144	0.96 %

		1. Halbjahr 2016	1. Halbjahr 2015	Veränderung
Leerstandsquote Renditeliegenschaften (Basis CHF)	%	10.79	13.64	-2.85
Bruttorendite Renditeliegenschaften (gewichtet)	%	6.15	6.64	-0.49
Nettorendite Renditeliegenschaften (gewichtet)	%	4.46	4.83	-0.37

MITARBEITENDE	Einheit	30.06.2016	31.12.2015	Veränderung
Mitarbeitende per Stichtag	Anzahl	11	11	—
Vollzeitäquivalente per Stichtag	%	850	850	—

AKTIEN	Einheit	30.06.2016	31.12.2015	Veränderung
Ausgegebene Aktien	Anzahl	1'931'305	1'716'716	12.50 %
Eigene Aktien	Anzahl	-3'470	-3'080	12.65 %
Ausstehende Aktien	Anzahl	1'927'835	1'713'636	12.50 %
Eingetragene Aktionäre	Anzahl	600	551	8.89 %
Im Verwaltungsrat vertretene Stimmen	%	54.43	52.61	1.82

KENNZAHLEN PRO AKTIE	Einheit	30.06.2016	31.12.2015	Veränderung
Aktienkurs	CHF	145.00	149.00	-2.68 %
Eigenkapital pro ausstehende Aktie	CHF	149.05	154.90	-3.78 %
Kapitaleinlagereserven pro ausstehende Aktie	CHF	63.64	62.77	1.38 %

		1. Halbjahr 2016	1. Halbjahr 2015	Veränderung
Gewinn pro ausstehende Aktie	CHF	4.85	8.69	-44.17 %
Dividende	CHF	4.50	4.50	—