

Erfreuliche Geschäftsentwicklung im ersten Halbjahr 2014

Biel/Solothurn. 25. September 2014. **Die Espace Real Estate Holding AG (Espace) kann über eine erfreuliche Geschäftsentwicklung im ersten Halbjahr 2014 berichten. Der Periodengewinn stieg dank höherer Erlöse aus Vermietung und einem tieferen Betriebsaufwand. In der Berichtsperiode 2014 konnten substanzielle Neuvermietungen abgeschlossen werden. Die daraus entstehenden Erträge werden im Verlauf des Jahres 2015 erfolgswirksam.**

- **Der Gewinn stieg um 6.9 % auf CHF 4.8 Mio. (CHF 4.5 Mio.)**
- **Der Wert der Renditeliegenschaften erhöhte sich um 5.0 % auf CHF 499.4 Mio. (CHF 475.7 Mio.)**
- **Der Liegenschaftserfolg wurde um 7.1 % auf CHF 12.5 Mio. (CHF 11.7 Mio.) gesteigert.**
- **Der Betriebsaufwand sank von um 6.3 % auf CHF 4.7 Mio. (CHF 5.1 Mio.)**
- **127 Wohnungen sind im Bau, 350 Wohnungen befinden sich in Planung**
- **Der Wert des Immobilienportfolios nahm um 2.8 % zu auf CHF 578.4 Mio. (CHF 562.7 Mio.)**

Erneuter Ausbau der Renditeliegenschaften

Der Neubau der Liegenschaft „cube 116“ am Längfeldweg 116 in Biel konnte fertiggestellt und in die Kategorie Renditeliegenschaften übertragen werden. Es wurden zwei Arrondierungskäufe abgeschlossen. Der Wert des Immobilienportfolios nahm um 2.8% zu und beträgt CHF 578.4 Mio. (CHF 562.7 Mio.). Die Struktur des Liegenschaftsbestandes hat sich deutlich verbessert. Der Marktwert der Renditeliegenschaften steigt um 5.0% auf CHF 499.4 Mio. (CHF 475.7 Mio.) und derjenige von nicht rentabilisierten Liegenschaften vermindert sich um 4.2% auf CHF 50.2 Mio. (CHF 52.4 Mio.). Es wurde keine Liegenschaft verkauft.

127 Wohnungen im Bau – ein Geschäftshaus in Gesamtsanierung

Insgesamt sind drei Renditeliegenschaften mit einem Anlagevolumen von ca. CHF 50.0 Mio. und die letzte Sanierungsetappe der Liegenschaft „Factory 1“ an der Solothurnstrasse 1 in Biel (Investition CHF 4.0 Mio.) im Bau. Die Neubauten in Biel, Schwanengasse 21-29 (62 Wohnungen und 530 m² Dienstleistungsfläche) und Lengnau bei Biel, Kirchmattweg 4-8 (24 Wohnungen), sind weit fortgeschritten und werden im ersten Halbjahr 2015 bezugsbereit sein. Für die beiden vorerwähnten Neubauten sind die ersten Vermietungen abgeschlossen. Mitte Mai 2014 fand der Spatenstich der Wohnüberbauung „volaare“ in Zuchwil, Amselweg 45B und 47B (31 Wohnungen) statt. Die Fertigstellung ist für 2016 geplant.

7 Wohnbauprojekte in Planung

Für die nächsten Jahre sind auf eigenem Bauland sieben Neubauprojekte geplant, welche insgesamt ungefähr 350 Wohnungen und ein Anlagevolumen von rund CHF 158.0 Mio. ausmachen. Für das zweite Halbjahr 2014 ist der Baubeginn des Projekts „Les Amis“ am Narzissenweg in Biel (72 Wohnungen) geplant.

In Malleray-Bévilard haben die Gemeindeversammlungen beider Standortgemeinden der Umzonung des Industriareals (32'000 m²) in die Zentrumszone „Espace Birse“ erfreulicherweise einstimmig zugestimmt. Diese neue Zone erlaubt eine hohe und flexible Nutzung mit einem Wohnanteil bis zu 100%. Die erste Etappe der Wohnbauten ist in Planung. Das bestehende Fabrikgebäude (Nutzfläche ca. 18'000 m²) wird derzeit fachgerecht zurückgebaut. Ca. 80% des abgebrochenen Materials werden aufgearbeitet und erneut als Baumaterial weiterverwendet.

Anstieg der Erlöse aus Vermietung und des Periodengewinns

In der Berichtsperiode konnten die Erlöse aus Vermietung um 3.6% auf CHF 15.4 Mio. (CHF 14.9 Mio.) gesteigert werden, obwohl in Einzelfällen die Mieten gesenkt oder Preiskonzessionen gewährt werden mussten. Der Betriebsaufwand wurde um 6.3% auf CHF 4.7 Mio. (CHF 5.1 Mio. gesenkt. Es resultiert ein um 5.8% höheres Betriebsergebnis von CHF 10.9 Mio. (CHF 10.3 Mio.). Die Hypotheken zur Finanzierung der Neubauten und zur Refinanzierung ablaufender Festhypotheken konnten durchwegs zu günstigen Konditionen abgeschlossen werden. Das gegenüber der Vergleichsperiode erhöhte Fremdkapital verursachte einen um CHF 0.3 Mio. angestiegenen Finanzaufwand. Der Periodengewinn vor Steuern liegt daher mit CHF 6.0 Mio. (CHF 5.7 Mio.) 6.1% über dem Vorjahr. Die Steuerbelastung blieb beinahe unverändert, weshalb sich der Periodengewinn nach Steuern ungefähr um den gleichen Betrag auf CHF 4.8 Mio. (CHF 4.5 Mio.) um 6.9% verbesserte.

Solide Finanzlage

Die Renditeliegenschaften im Bau mit einem Volumen von CHF 28.8 Mio. und die Bau- und Entwicklungsprojekte mit einem Wert von CHF 7.7 Mio. wurden aus eigenen Mitteln finanziert. Die flüssigen Mittel betragen CHF 20.8 Mio. Dies ermöglicht, Neubauten erst kurz vor deren Fertigstellung zu guten Konditionen zu refinanzieren.

Die Eigenkapitalquote blieb trotz der Ausschüttung einer Dividende im Gesamtbetrag von CHF 7.3 Mio. mit 41.6% (42.0%) beinahe unverändert. Die durchschnittliche Dauer der Fremdfinanzierungen beträgt 5 Jahre und 2 Monate und der Anlagedeckungsgrad 43.4% (45.0%). Gesamthaft ergibt sich daraus eine solide Finanzlage, welche einen Weiterausbau der Renditeliegenschaften, insbesondere den Bau neuer Wohnungen, ermöglicht.

Performance der Espace-Aktie

Der Kurs der Espace-Aktie entwickelte sich im ersten Halbjahr 2014 rückläufig von CHF 136.00 auf CHF 133.50. Zusammen mit der ausbezahlten Dividende von CHF 4.25 pro Aktie beträgt die Performance +1.3%. Im Gegensatz zu den Vorjahren liegt die Performance in dieser Periode unter der Gesamtrendite des schweizerischen Immobilienmarktes von +6.5%, gemessen am SXI Real Estate Total Return Index.

Ausblick

Die Wirtschaftsentwicklung in der Schweiz verläuft dank der Interventionen der Schweizerischen Nationalbank zugunsten eines stabilen Kursverhältnisses zwischen Schweizer Franken und Euro verhalten positiv. Dazu trägt auch das nahezu weltweit tiefe Zinsniveau entscheidend bei. Nach wie vor bestehen erhebliche Risiken, welche den Wert wichtiger Währungen und die Finanzmärkte destabilisieren können.

Bis heute hat Espace keine negativen Auswirkungen aus der vom Schweizervolk angenommenen Masseneinwanderungsinitiative verspürt. Die Vermietung von neuen und älteren Wohnungen verlief dank der klaren Ausrichtung auf den lokalen Markt problemlos. Im ersten Halbjahr 2014 konnten überdurchschnittlich viele Vermietungen von gewerblichen Flächen abgeschlossen werden, welche im Verlauf des Jahres 2015 ertragswirksam werden.

Über den Verkauf des Areals Wissensteinfeld (ca. 67'268 m²) in Derendingen hat Espace mit der Steinhoff Properties AG, Zug, einen Kauf-Vorvertrag über den Erwerb des ganzen Areals abgeschlossen. Die Käuferin hat in der Zwischenzeit mehrere Verfahren zum Erlass eines Gestaltungsplanes mit einer Umweltverträglichkeitsprüfung und eines Mobilitätskonzepts sowie zum Erlangen einer Baubewilligung eingeleitet. Es wurden keine Einsprachen erhoben. Daher darf davon ausgegangen werden, dass der Verkauf des Areals bis Ende 2014 zustande kommen sollte.

Espace richtet ihre Investitionen wie bisher konsequent auf interessante Mikrolagen mit einer konkreten Nachfrage aus. An solchen Standorten können Wohnungen marktgerecht und mit einer angemessenen Rendite vermietet werden. Das erlaubt Espace, weiterhin nachhaltig und profitabel zu wachsen.

Der Verwaltungsrat und die Geschäftsleitung gehen davon aus, dass die bisherige Dividendenpolitik weitergeführt werden kann. Sie danken den Aktionären, Mietern und Geschäftspartnern für das Vertrauen und die gute Zusammenarbeit und dem Espace-Team für den geleisteten Einsatz.

Der Halbjahresbericht wird ebenfalls heute, 25. September 2014, publiziert.

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

Weitere Auskünfte erteilen:

Dr. Christoph M. Müller
Präsident des Verwaltungsrates

T +41 (0)44 221 08 00
imschwert@bluewin.ch
www.espacereal.ch

Theodor F. Kocher
Vorsitzender der Geschäftsleitung

T +41 (0)32 624 90 00
theodor.kocher@espacereal.ch
www.espacereal.ch

Auf der Rückseite finden Sie eine Übersicht mit Kennzahlen

		30.06.2014	31.12.2013	Veränderung in %
FINANZIELLE KENNZAHLEN				
Renditeliegenschaften	TCHF	499'368	475'682	4.98
Renditeliegenschaften im Bau	TCHF	28'773	34'619	-16.89
Nicht rentabilisierte Liegenschaften	TCHF	50'255	52'431	-4.15
Total Immobilienbestand	TCHF	578'396	562'732	2.78
Eigenkapital	TCHF	254'368	255'783	-0.55
Eigenkapitalquote	%	41.64	41.97	
Anlagendeckungsgrad	%	43.35	45.04	
		1. Halbjahr 2014	1. Halbjahr 2013	
Erlöse aus Vermietung von Liegenschaften	TCHF	15'391	14'853	3.62
Liegenschaftsaufwand	TCHF	-2'881	-3'170	-9.12
Liegenschaftserfolg	TCHF	12'510	11'683	7.08
Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern (EBIT)	TCHF	10'898	10'302	5.79
Periodengewinn vor Steuern (EBT)	TCHF	6'000	5'657	6.06
Periodengewinn	TCHF	4'804	4'493	6.92
Eigenkapitalrendite p.a. vor Steuern (gewichtet)	%	4.70	4.49	
Eigenkapitalrendite p.a. (ROE, gewichtet)	%	3.77	3.57	
BETRIEBLICHE KENNZAHLEN				
Bruttorendite Renditeliegenschaften (gewichtet)	%	6.88	7.23	
Nettorendite Renditeliegenschaften (gewichtet)	%	5.05	5.01	
Leerstandsquote Renditeliegenschaften (Basis CHF)	%	13.14	13.78	
		30.06.2014	31.12.2013	
Leerstandsquote Renditeliegenschaften (Basis m²)	%	15.30	15.60	
Anzahl Immobilien (Areale = 1 Immobilie)		53	53	-
Anzahl Mieter in Renditeliegenschaften (neue Zählweise)		918	1'146	-19.90
KENNZAHLEN PRO AKTIE				
Ausgegebene Aktien	Anzahl	1'716'716	1'716'716	-
Eigene Aktien	Anzahl	-221	-8'161	-97.29
Ausstehende Aktien	Anzahl	1'716'495	1'708'555	0.46
Eigenkapital pro ausstehender Aktie	CHF	148.19	149.71	-1.01
		1. Halbjahr 2014	1. Halbjahr 2013	
Gewinn p.a. pro ausstehender Aktie	CHF	5.60	5.25	-6.43
VALOREN NUMMER				
Espace Real Estate Namen		255'740		