

Gewinnsteigerung bei der Espace Real Estate AG

Gutes Ergebnis trotz widrigen Einflüssen

Biel / Solothurn, 18. September 2009. **Der Halbjahresgewinn der Immobilien-gesellschaft Espace erhöhte sich im Vergleich zur Vorjahresperiode um 6.8% auf CHF 4.6 Mio. (CHF 4.3 Mio.). Das Immobilienportfolio ist auf einen Marktwert von CHF 390 Mio. angewachsen (gegenüber CHF 380 Mio. per 31.12.2008). Der Aktienkurs der ausserbörslich gehandelten Aktie lag am 30.06.2009 bei CHF 122. Dies nach CHF 115 zu Jahresbeginn. Zusammen mit der ausbezahlten Dividende von CHF 3.75 erreichte die Performance in den ersten sechs Monaten 9.3%. Die aktuelle Wirtschafts- und Finanzkrise wirkt sich unterschiedlich aus. Die günstigeren Refinanzierungskosten erlaubten eine Verlängerung der durchschnittlichen Finanzierungsdauer auf 7.1 Jahre. Hingegen sank der Finanzertrag der tiefen Zinsen wegen um CHF 0.5 Mio. Ferner wird das Ergebnis durch einen Einmal-aufwand in der Liegenschaftsbewirtschaftung von CHF 0.3 Mio. belastet. Espace konnte diese widrigen Umstände gut meistern und will weiter wachsen.**

Die erreichte Ergebnisverbesserung resultierte aus den um 19.9% höheren Erlösen aus Vermietung und dem deutlich geringeren Anstieg des Liegenschaftsaufwandes um 11.7%, was in der Erhöhung des Betriebsgewinnes vor Zinsen und Steuern (EBIT) um 17.35% auf CHF 9.9 Mio. zum Ausdruck kommt. Der minimale Ertrag aus den flüssigen Mitteln schmälerte den Gewinn vor Steuern gegenüber der Vergleichsperiode um CHF 0.5 Mio. Die Eigenkapitalrendite vor Steuern stieg dennoch von 6.28% auf 6.37% an. Der Gewinn pro dividendenberechtigter Aktie betrug im ersten Halbjahr CHF 3.49 (CHF 3.25 in der Vergleichsperiode).

Unerfreulich ist, dass einzelne gewerbliche Mieter ihre Mietflächen wegen Produktionsrückgang reduzieren. Espace hat dadurch zwar bis heute keine Einbussen erlitten, muss sich dennoch zur Sicherung und Stärkung der Erträge intensiv mit diesen Tendenzen befassen. Die Leerstandsquote hat sich aber insgesamt nur leicht von 3.3% auf 3.9% erhöht.

Espace verfolgt ihre Ertragsziele weiterhin entschlossen und vorsichtig. Die erfreulich hohen, verfügbaren Eigenmittel werden vorsichtig in Neubauten und in den Erwerb zusätzlicher Renditeobjekte fliessen. Die sich dadurch laufend verbessernde Portfoliostruktur und Kostensenkungen werden die Rentabilität weiter erhöhen.

Espace blickt zuversichtlich in Zukunft. Die Gesellschaft hat im zweiten Halbjahr eine Renditeliegenschaft erworben. Der Neubau einer Fabrikationshalle für die Aebi & Co. AG in Burgdorf wird bis zum Jahresende fertig gestellt und 2010 spürbar ertragswirksam sein. Für den Herbst 2009 ist der Baubeginn der Wohnüberbauung in Luterbach geplant.

Weitere Informationen erteilt:

Theodor F. Kocher
Vorsitzender der Geschäftsleitung
Tel: +41 (0)32 624 90 00
Fax: +41 (0)32 62 90 19
Email: theodor.kocher@espacereal.ch

KENNZAHLEN IM ÜBERBLICK

		1. Sem. 2009 bzw. 30.06.2009 ¹⁾	1. Sem. 2008 bzw. 31.12.2008 ¹⁾	Veränderung in %
FINANZIELLE KENNZAHLEN				
Renditeliegenschaften	TCHF	364'835	355'225	2.71
Nicht rentabilisierte Liegenschaften	TCHF	25'042	24'905	0.55
Total Immobilienbestand ²⁾	TCHF	389'877	380'130	2.56
Erlöse aus Vermietung von Liegenschaften	TCHF	14'159	11'813	19.86
Liegenschaftsaufwand	TCHF	3'658	3'274	11.73
Liegenschaftserfolg	TCHF	10'501	8'539	22.98
Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern (EBIT)	TCHF	9'941	8'471	17.35
Periodengewinn vor Steuern (EBT)	TCHF	5'905	5'667	4.20
Periodengewinn	TCHF	4'558	4'269	6.77
Eigenkapital	TCHF	184'289	184'416	-0.07
Eigenkapitalquote	%	41.75	41.19	
Anlagedeckungsgrad	%	44.91	46.72	
Eigenkapitalrendite p.a. vor Steuern (gewichtet)	%	6.37	6.28	
Eigenkapitalrendite p.a. (ROE, gewichtet)	%	4.92	4.73	
BETRIEBLICHE KENNZAHLEN				
Bruttorendite Renditeliegenschaften	%	7.49	7.45	
Nettorendite Renditeliegenschaften (gewichtet)	%	5.78	5.97	
Leerstandsquote (Basis CHF)	%	3.90	3.33	
Leerstandsquote (Basis m ²) ³⁾	%	11.30	11.29	
Anzahl Liegenschaften (Areale = 1 Immobilie)		47	48	-2.08
Anzahl Mieter ³⁾		1'050	1'025	2.44
KENNZAHLEN PRO AKTIE				
Ausgegebene Aktien	Anzahl	1'313'908	1'313'908	0.00
Stimmberechtigte Aktien	Anzahl	1'306'443	1'304'830	0.12
Dividendenberechtigte Aktien	Anzahl	1'306'443	1'304'830	0.12
Gewinn p.a. pro dividendenberechtigter Aktie	CHF	6.98	6.51	7.22
Eigenkapital pro Aktie	CHF	141.06	141.33	-0.19
DIVIDENDEN				
2003	CHF	1.75		
2003/2004 (18 Monate)	CHF	3.00		
2005	CHF	3.00		
2006	CHF	3.25		
2007	CHF	3.50		
2008	CHF	3.75		
VALOREN NUMMER				
Espace Real Estate Namen		CH000.255.740.0		

1) Sofern keine weiteren Angaben gemacht werden, betreffen erfolgsrechnungsbezogene Werte das jeweilige Semester, Bestandeswerte den Stichtag 30.06.2009 bzw. 31.12.2008

2) Immobilienbestand ohne Bauprojekte

3) Neue Methode zur Bestimmung der Zahlen. Adjustierte Werte für die Vergleichsperiode