

Halbjahresbericht 2018

Kennzahlen im Überblick

ERFOLGSRECHNUNG	Einheit	1. Halbjahr 2018	1. Halbjahr 2017	Veränderung
Liegenschaftserfolg	TCHF	12'637	12'841	-1.59%
Erfolg aus Verkauf von Liegenschaften	TCHF	-48	—	100.00%
Erfolg aus Neubewertung	TCHF	-457	-433	5.54%
Übriger betrieblicher Erfolg	TCHF	-1'226	-1'568	-21.81%
Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern (EBIT)	TCHF	10'906	10'840	0.61%
Periodengewinn vor Steuern (EBT)	TCHF	7'112	6'563	8.37%
Periodengewinn	TCHF	5'593	5'143	8.75%

BILANZ	Einheit	30.06.2018	31.12.2017	Veränderung
Eigenkapital	TCHF	294'465	298'153	-1.24%
Eigenkapitalquote	%	42.81	44.41	-1.60
Anlagedeckungsgrad	%	44.47	46.27	-1.80
Net Gearing	%	113.79	106.89	6.90

IMMOBILIENPORTFOLIO	Einheit	30.06.2018	31.12.2017	Veränderung
Total Immobilienbestand	TCHF	657'912	639'815	2.83%
Renditeliegenschaften	TCHF	553'982	552'807	0.21%
Renditeliegenschaften im Bau	TCHF	50'693	33'703	50.41%
Nicht rentabilisierte Liegenschaften	TCHF	53'237	53'305	-0.13%
Liegenschaften	Anzahl	66	65	1.54%
Mieter in Renditeliegenschaften	Anzahl	1'164	1'152	1.04%

		1. Halbjahr 2018	1. Halbjahr 2017	Veränderung
Leerstandsquote Renditeliegenschaften (Basis CHF)	%	7.93	9.43	-1.50
Bruttorendite Renditeliegenschaften (gewichtet)	%	5.99	6.06	-0.07
Nettorendite Renditeliegenschaften (gewichtet)	%	4.49	4.56	0.07

MITARBEITENDE	Einheit	30.06.2018	31.12.2017	Veränderung
Mitarbeitende per Stichtag	Anzahl	12	12	—
Vollzeitäquivalente per Stichtag	%	1'010	990	20

AKTIEN	Einheit	30.06.2018	31.12.2017	Veränderung
Ausgegebene Aktien	Anzahl	1'931'305	1'931'305	0.00%
Eigene Aktien	Anzahl	-990	-220	350.00%
Ausstehende Aktien	Anzahl	1'930'315	1'931'085	-0.04%
Eingetragene Aktionäre	Anzahl	641	626	2.40%
Im Verwaltungsrat vertretene Stimmen	%	55.07	54.43	0.64

KENNZAHLEN PRO AKTIE	Einheit	30.06.2018	31.12.2017	Veränderung
Aktienkurs	CHF	140.50	149.00	-5.70%
Eigenkapital pro ausstehende Aktie	CHF	152.55	154.40	-1.20%
Kapitaleinlagereserven pro ausstehende Aktie	CHF	54.31	59.04	-8.01%

		1. Halbjahr 2018	1. Halbjahr 2017	Veränderung
Gewinn pro ausstehende Aktie	CHF	5.79	5.33	8.80%
Dividende	CHF	4.75	4.50	5.56%

Inhalt

Brief an die Aktionäre	4
Organe	8
Konzernrechnung	
Konsolidierte Erfolgsrechnung	9
Konsolidierte Bilanz	10
Veränderungsnachweise	11
Anhang zur Konzernrechnung	12
Portfolio	15
Weitere Informationen	22

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre

Die Espace Real Estate Holding AG (Espace) kann über eine erfreuliche Geschäftsentwicklung im ersten Semester 2018 berichten. Der Periodengewinn stieg um 8.7 % auf CHF 5.6 Mio. (CHF 5.1 Mio.). Der Betriebsaufwand sank um 5.1 %, und der Finanzaufwand reduzierte sich um 11.3 %.

Ertragsausfälle weitgehend ausgeglichen

Im Vorjahr verkaufte Espace zwei Renditeliegenschaften, eine weitere wurde für einen Ersatzneubau abgebrochen. Deshalb reduzierten sich die Mieterträge um CHF 0.85 Mio. Diese Ertragsausfälle wurden aber nahezu ausgeglichen: Im Wesentlichen durch die Fertigstellung der ersten Etappe der Liegenschaft «Les Amis» am Narzissenweg in Biel mit insgesamt 36 Wohnungen (alle Wohnungen sind vermietet) sowie die sanierte und vollvermietete Liegenschaft mit 154 Wohnungen am Amselweg/Drosselweg in Zuchwil. In der Summe fiel der Liegenschaftserfolg um CHF 0.2 Mio. (-1.59 %) auf CHF 12.6 Mio.

Ausbau der Wohnliegenschaften im Portfolio

Der Marktwert des Immobilienportfolios stieg um 2.8 % auf CHF 657.9 Mio. (CHF 639.8 Mio.), hierzu trug der Kauf zusätzlicher Stockwerkeigentums-Einheiten an der Zuchwilerstrasse 41/43 in Solothurn mit CHF 1.0 Mio. bei. Diese Flächen werden in Arztpraxen umgebaut und vermietet.

Die Wertsteigerung der Renditeliegenschaften im Bau betrug CHF 17.0 Mio. Investiert wurde in die folgenden im Bau befindlichen Wohnsiedlungen: Überbauung «Espace Birse» im Zentrum der Gemeinde Valbirse (52 Wohnungen), Bau der jeweils zweiten Etappe der Wohnsiedlung «Les Amis» in Biel (36 Wohnungen) und «Volaare» in Zuchwil (83 Wohnungen) sowie der zweiten Etappe «Visavie» in Biel (58 Wohnungen). Insgesamt befanden sich 229 Wohnungen im Bau, von denen 52 fertiggestellt wurden. Obwohl in der Gegend nach wie vor viel gebaut wird, stossen die Angebote von Espace auf eine gute Nachfrage. Beispielhaft dafür ist die entstehende Überbauung «Volaare» in Zuchwil. Sie entspricht unter anderem dem Bedarf an Wohnraum von Mitarbeitenden der Biogen International GmbH, die in Luterbach eine neue Produktionsanlage baut und den Betrieb mit rund 600 neuen Arbeitsplätzen im Jahr 2019 aufnehmen wird. Zu

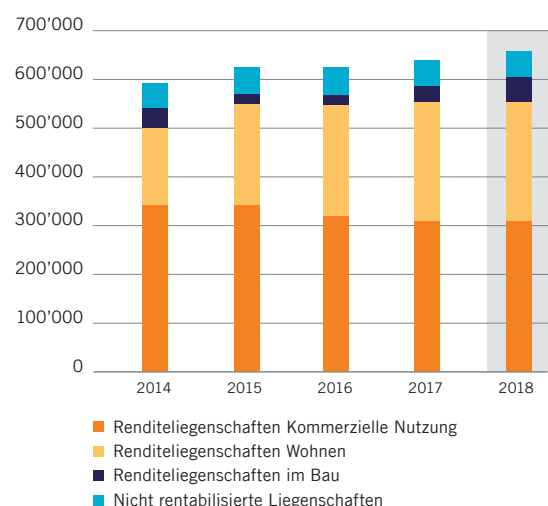
Periodengewinn in Mio. CHF

5.6 5.1

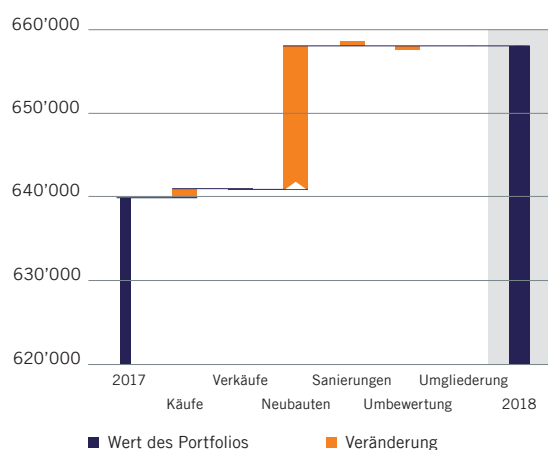
Halbjahr 2018

Halbjahr 2017

Immobilienportfolio in TCHF



Veränderung im Portfolio in CHF



diesem Zeitpunkt werden auch die Wohnungen in der Überbauung «Volaare» bezugsbereit sein. In Biel bietet die Überbauung «Les Amis» nicht nur Wohnraum, sondern erfüllt auch die Nachfrage nach Dienstleistungen, zum Beispiel mit einer Kinderkrippe oder mehreren Gästezimmern. Im Zeitalter der Berufstätigkeit beider Eltern und sich laufend verändernder Anforderungen an Wohnen bietet «Les Amis» vielseitige Möglichkeiten.

Im Bau befindet sich auch der neue Hauptsitz der Schaffner Gruppe (Schaffner) mit Forschungs- und Entwicklungsabteilung. Das Grundstück in Luterbach grenzt an das Entwicklungsgebiet Attisholz/Luterbach. Mit Schaffner wurde vor Baubeginn ein Mietvertrag abgeschlossen. Die erfreuliche Entwicklung im Umfeld führte auch zu einer Belebung der Nachfrage nach leerstehenden Flächen auf dem Areal, und es konnte ein weiterer Abbau des Leerstandes erreicht werden.

Zurückgehende Leerstände

Der Leerstand der Renditeliegenschaften sank auf 7.9 % (Vorjahr 9.4 %); vor allem, da neue Mieter von leerstehenden kommerziellen Flächen akquiriert werden konnten. Diese positive Reduktion der Leerstände wird sich dank in der Berichtsperiode bereits abgeschlossenen Mietverträgen mit Wirkung ab Juli auch im zweiten Halbjahr 2018 fortsetzen.

Starkes Eigenkapital

Das Eigenkapital betrug per 30. Juni 2018 CHF 294.5 Mio. beziehungsweise CHF 152.55 pro Aktie. Die Eigenkapitalquote beträgt 42.8 %.

Das attraktive Zinsniveau ermöglichte neue langfristige Finanzierungen zu günstigen Konditionen. Der Finanzaufwand reduzierte sich um CHF 0.5 Mio. (-11.3 %). Die mittlere Verzinsung betrug 1.96 % bei einer mittleren Fälligkeit von 4 Jahren.

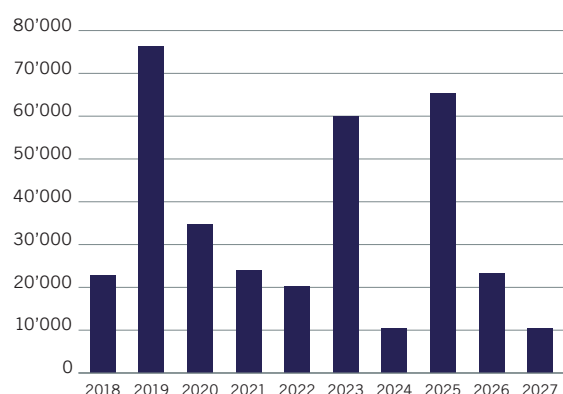
Geplante Investitionen in Mio. CHF

Jahr	Neubau	Sanierung	Total
2018	57	7	64
2019	23	8	31
2020	18	7	25
2021	12	5	17
2022	24	1	25

Leerstand der Renditeliegenschaften in %

	1. Halbjahr 2018	1. Halbjahr 2017
Verkaufsabsicht	0.7	0.4
Sanierung und Sanierungsabsicht	1.1	3.2
Erstvermietung	0.8	1.6
Nicht erzielte Wiedervermietungen	5.3	4.2
Total	7.9	9.4

Fälligkeiten der Finanzverbindlichkeiten in TCHF



Underperformance der Espace-Aktie

Nach Ausschüttung der erhöhten Dividende (Mai 2018) von CHF 4.75 pro Aktie beträgt am 30. Juni 2018 das Eigenkapital pro Aktie CHF 152.55. Der bezahlte Kurs ging im Laufe des ersten Halbjahres von CHF 149.00 auf CHF 140.50 zurück. Zusammen mit der Dividende ergibt sich eine negative Performance von –2.5 % im ersten Halbjahr.

Ende des ersten Halbjahres 2018 hat sich das Handelsvolumen ausserbörslich gehandelter Titel um fast 25 % abgeschwächt. Durch das sinkende Handelsvolumen im Gesamtmarkt geriet auch die Espace-Aktie unter Druck. Entsprechend dürfte sich der Kursrückgang durch Marktmechanismen und nicht aufgrund der Unternehmensdaten ergeben haben.

Die Kapitaleinlagereserven betragen am 30. Juni 2018 CHF 54.31 pro Aktie. Espace beabsichtigt, in den nächsten Jahren die Dividende aus diesen Kapitaleinlagereserven auszuschütten. Damit sind die Dividenden bis auf Weiteres verrechnungssteuerfrei und für Privatpersonen mit Wohnsitz in der Schweiz unterliegen sie nicht der Einkommenssteuer.

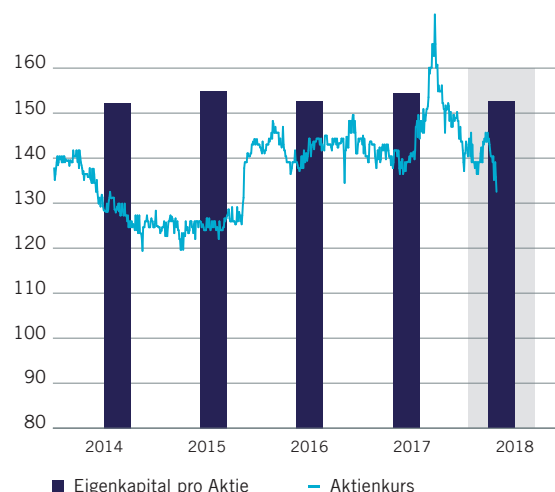
Ausblick

Espace geht davon aus, dass für die Wirtschaft in der Schweiz noch Potenzial für weiteres Wachstum besteht. Die Konjunktursignale für die kommenden Monate bleiben recht günstig. Im Zuge der guten Entwicklung hat sich die Auslastung der gesamtwirtschaftlichen Produktionskapazitäten weiter verbessert.

Die Nachfrage nach Büro-, Dienstleistungs-, Gewerbe- und Industrieflächen zeigt punktuell Anzeichen einer Stabilisierung. Espace profitierte von dieser Entwicklung. Im ersten Halbjahr 2018 wurden leerstehende Flächen vermietet, die im zweiten Halbjahr ertragswirksam werden.

Hingegen nehmen derzeit die Risiken im Markt für Wohnimmobilien zu, da insbesondere institutionelle Investoren ihre Gelder nicht mehr ertragbringend im festverzinslichen Markt anlegen können. Teilweise wird an der Nachfrage vorbeigebaut. Entsprechend vermag die Nachfrage der Überproduktion von Wohnungen und der Ausweitung des Angebotes nicht überall zu folgen. Die Mietpreise bleiben weiter unter Druck. Angesichts dieser Entwicklung sind die im Bau be-

Eigenkapital pro Aktie und Aktienkurs in CHF



Kapitaleinlagereserven pro Aktie in CHF

54.31

59.04

30.06.2018

31.12.2017

«Die Nähe zum Kunden und die lokalen Marktkenntnisse bringen Vorteile.»

findlichen Wohnliegenschaften von Espace ausschliesslich auf eine konkrete Nachfrage vor Ort ausgerichtet. Die Nähe zum Kunden und gute Kenntnisse der Bedürfnisse des lokalen Marktes schaffen die Voraussetzungen dafür. Bau und Bewirtschaftung werden dementsprechend geplant.

Espace bestätigt die für das Geschäftsjahr 2018 gesteckten Zielsetzungen, den Leerstand weiter zu senken und das operative Ergebnis zu verbessern. Aus heutiger Sicht dürfte per Ende 2018 das Periodenergebnis des Vorjahres nicht ganz erreicht werden, da Verkaufsgewinne in dieser Höhe (CHF 1.7 Mio.) nicht anfallen werden.

Der Verwaltungsrat und die Geschäftsleitung sind zuversichtlich, die bisherige Dividendenpolitik auch in einem härter und unübersichtlicher werdenden Umfeld weiterführen zu können. Sie danken den Aktionären für das Vertrauen, den Geschäftspartnern und Mietern für die gute Zusammenarbeit und dem Espace-Team für den tatkräftigen Einsatz.



Dr. Christoph M. Müller
Präsident des Verwaltungsrates

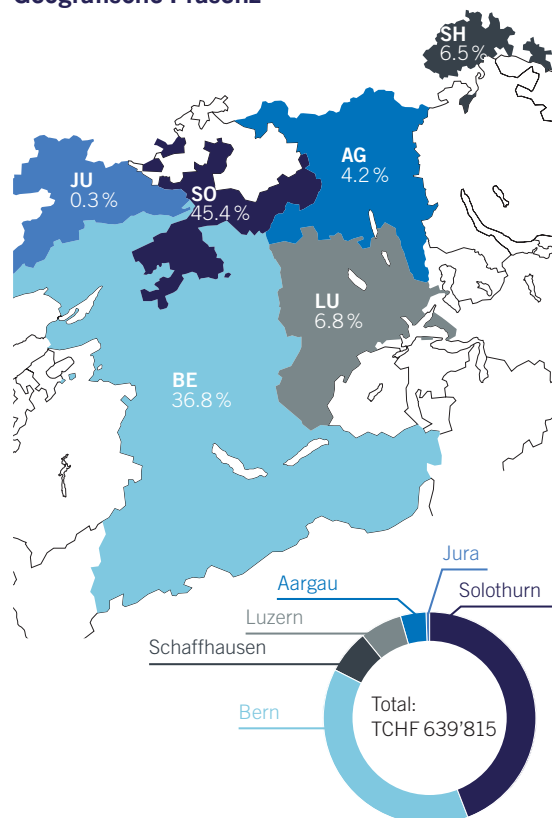


Lars Egger
Vorsitzender der Geschäftsleitung

Aktionärsstruktur in %

	30.06.2018	30.06.2017
Artemis Real Estate AG, Aarburg	30.67	30.58
Familie Dr. Christoph M. Müller, Küssnacht am Rigi	20.41	20.44
Gastrosocial Pensionskasse, Aarau	3.96	3.96
Jean-Marc Villeneuve, La Neuveville	3.95	3.95
Übrige Aktionäre	41.01	41.07

Geografische Präsenz



Organe

Verwaltungsrat



Dr. Christoph M. Müller
Präsident



Dr. Andreas Hauswirth
Mitglied



Jörg Kaufmann
Mitglied



Jean-Marc Villeneuve
Mitglied (bis GV 2018)



Theodor F. Kocher
Mitglied (ab GV 2018)

Geschäftsleitung



Lars Egger
Vorsitzender



Isaak Meyer
Finanzen



Patrick Berger
Bewirtschaftung

Konsolidierte Erfolgsrechnung

in TCHF	Referenz	1. Halbjahr 2018	1. Halbjahr 2017
Betriebsertrag			
Erlöse aus Vermietung von Liegenschaften	1	15'808	15'958
Erfolg aus Verkauf von Immobilien		-48	—
Sonstige betriebliche Erträge	2	55	57
Total		15'815	16'015
Betriebsaufwand			
Liegenschaftsaufwand	3	-3'171	-3'117
Erfolg aus Neubewertung		-457	-433
Personalaufwand		-710	-861
Abschreibungen		-33	-230
Übriger Betriebsaufwand		-538	-534
Total		-4'909	-5'175
EBIT		10'906	10'840
Finanzergebnis			
Finanzertrag		—	-1
Finanzaufwand		-3'794	-4'276
Total		-3'794	-4'277
EBT		7'112	6'563
Steuern		-1'519	-1'420
Periodenergebnis		5'593	5'143

Konsolidierte Bilanz

in TCHF	Referenz	30.06.2018	31.12.2017
AKTIVEN			
Flüssige Mittel		12'493	20'493
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		1'475	5'267
Sonstige Forderungen		10'654	837
Aktive Rechnungsabgrenzungen		1'057	403
Total Umlaufvermögen		25'679	27'000
Renditeliegenschaften	4	553'982	552'807
Renditeliegenschaften im Bau		50'693	33'703
Nicht rentabilisierte Liegenschaften		53'237	53'305
Total Immobilien		657'912	639'815
Bau- und Entwicklungsprojekte		3'920	4'294
Immaterielle Anlagen		—	—
Übrige Sachanlagen		346	308
Total Anlagevermögen		662'178	644'417
Total Aktiven		687'857	671'417
PASSIVEN			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		6'415	4'104
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	5	87'154	81'599
Übrige Verbindlichkeiten		9'577	689
Steuerrückstellungen		1'561	1'781
Passive Rechnungsabgrenzungen		828	1'055
Total Kurzfristiges Fremdkapital		105'535	89'228
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	5	260'410	257'597
Rückstellungen für latente Steuern		27'447	26'439
Total Langfristiges Fremdkapital		287'857	284'036
Total Fremdkapital		393'392	373'264
Aktienkapital		19'313	19'313
Kapitalreserven		106'648	115'819
Eigene Aktien		-144	-34
Gewinnreserven		168'648	163'055
Total Eigenkapital		298'465	298'153
Total Passiven		687'857	671'417

Veränderungsnachweise

KONSOLIDIERTE GELDFLUSSRECHNUNG in TCHF	1. Halbjahr 2018	2017
Geldfluss aus operativen Tätigkeiten	11'213	9'792
Geldfluss aus Investitionstätigkeiten	-18'300	-14'110
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeiten	-913	1'151
Veränderung der flüssigen Mittel	-8'000	-3'167
Flüssige Mittel zu Beginn der Periode	20'493	23'660
Flüssige Mittel am Ende der Periode	12'493	20'493

KONSOLIDierter EIGENKAPITALNACHWEIS in TCHF

	Aktienkapital	Eigene Aktien	Kapitalreserven	Gewinnreserven	Total Eigenkapital
Eigenkapital per 01.01.2017	19'313	-447	124'465	151'101	294'432
Bewegung Bestand eigener Aktien		413			413
Gewinn aus Verkauf eigener Aktien			29		29
Dividendenausschüttung			-8'675		-8'675
Periodenergebnis				11'954	11'954
Eigenkapital per 31.12.2017	19'313	-34	115'819	163'055	298'153
Bewegung Bestand eigener Aktien		-110			-110
Gewinn aus Verkauf eigener Aktien			-1		-1
Dividendenausschüttung			-9'170		-9'170
Periodenergebnis				5'593	5'593
Eigenkapital per 30.06.2018	19'313	-144	106'648	168'648	294'465

AKTIENKAPITAL

	Einheit	30.06.2018	31.12.2017
Namenaktien	Anzahl	1'931'305	1'931'305
Nennwert	CHF	10	10
Aktienkapital (voll liberiert)	CHF	19'313'050	19'313'050
Genehmigtes Kapital ¹⁾	CHF	4'000'000	4'000'000
Bedingtes Kapital	CHF	—	—

¹⁾ Die Generalversammlung vom 17.05.2018 genehmigte eine Erhöhung innert einer Frist von zwei Jahren um höchstens CHF 4'000'000 auf höchstens CHF 23'313'050 durch Ausgabe von höchstens 400'000 Namenaktien zu je CHF 10.

KAPITALRESERVEN

	Einheit	30.06.2018	31.12.2017
Nicht ausschüttbare gesetzliche Reserven	CHF	8'583'580	8'583'580
Kapitaleinlagereserven	CHF	104'842'079	114'011'788

Anhang zur Konzernrechnung

Der Zwischenabschluss für das erste Halbjahr 2017 der Espace Real Estate Holding AG wurde in Übereinstimmung mit Swiss GAAP FER 31 erstellt.

1. ERLÖSE AUS VERMIETUNG VON LIEGENSCHAFTEN

Renditeliegenschaften in TCHF	1. Halbjahr 2018	1. Halbjahr 2017
Soll-Mietertrag	16'561	16'646
Mietzinsreduktion	-379	-334
Leerstand	-1'314	-1'570
Mietzinsverlust	-90	-11
Ertrag für Mieterausbauten	603	580
Ertrag pauschale Nebenkosten	107	109
Ist-Mietertrag Renditeliegenschaften	15'488	15'420

Soll-Mieterträge nach Nutzung	1. Halbjahr 2018 in TCHF	1. Halbjahr 2018 in %	1. Halbjahr 2017 in TCHF	1. Halbjahr 2017 in %
Wohnen	5'821	35.1	5'624	33.5
Gewerbe	3'506	21.2	3'559	21.4
Büro	3'181	19.2	3'291	19.8
Lager	1'315	7.9	1'321	7.9
Parkplätze	1'059	6.4	1'108	6.7
Verkauf	898	5.4	895	5.4
Heilen/Pflegen	553	3.3	565	3.4
Restauration/Hotellerie	138	0.8	153	0.9
Spezialfunktionen	90	0.5	84	0.5
Unterricht	—	—	46	0.3
Total	16'561	100.0	16'646	100.0

Soll-Mieterträge nach Kanton	1. Halbjahr 2018 in TCHF	1. Halbjahr 2018 in %	1. Halbjahr 2017 in TCHF	1. Halbjahr 2017 in %
Solothurn	7'370	44.5	7'466	44.8
Bern	6'127	37.0	5'950	35.7
Schaffhausen	1'092	6.6	1'095	6.6
Luzern	1'186	7.2	1'092	6.6
Aargau	786	4.7	1'043	6.3
Zürich	—	—	—	—
Total	16'561	100.0	16'646	100.0

Übrige Liegenschaften in TCHF	1. Halbjahr 2018	1. Halbjahr 2017
Soll-Mietertrag	457	679
Mietzinsreduktion	-8	-5
Leerstand	-170	-186
Mietzinsverlust	-1	-1
Ertrag pauschale Nebenkosten	5	14
Ertrag aus gewährten Baurechten	37	37
Ist-Mietertrag	320	538

Total Erlöse aus Vermietung von Liegenschaften in TCHF	15'808	15'958
---	---------------	---------------

Bedeutendste Mieter

Die bedeutendsten Mieter, gemessen am Soll-Mietertrag per 30.06.2018 sind (in alphabetischer Reihenfolge):
Aebi & Co. AG Maschinenfabrik, Unilever Schaffhausen Service AG, Sanitas Troesch AG, MediService AG, Stalimo AG.

Anteil am gesamten Soll-Mietertrag in %	30.06.2018	31.12.2017
Grösster Mieter	5.7	5.8
Drei grösste Mieter	11.4	11.6
Fünf grösste Mieter	15.3	15.7
Zehn grösste Mieter	21.2	21.7

Fälligkeitsübersicht langfristiger Mietverträge per 30.06.2018	in TCHF	in %
2018	2'715	20.0
2019	1'237	9.1
2020	1'352	10.0
2021	966	7.1
2022	1'321	9.7
2023	414	3.1
2024	3'338	24.6
2025	428	3.2
2026 und später	1'524	11.2
Total	13'561	100.0

2. SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE in TCHF	1. Halbjahr 2018	1. Halbjahr 2017
Erträge aus Entschädigungen, Provisionen und Diversem	2	1
Weiterberechnung von Lieferungen und Leistungen	—	5
Erträge aus Parkinganlagen	38	32
Erträge aus Veräusserungen aus dem Anlagevermögen	-2	—
Erträge aus Photovoltaikanlagen	17	18
Total sonstige betriebliche Erträge	55	56

3. LIEGENSCHAFTSAUFWAND in TCHF	1. Halbjahr 2018	1. Halbjahr 2017
Renditeliegenschaften		
Instandhaltung	-1'407	-1'262
Betrieb und Wartung	-530	-537
Liegenschaftssteuern	-61	-95
Versicherungen	-256	-269
Liegenschaftsbewirtschaftung	-831	-742
Übriger Aufwand	-7	—
Total	-3'092	-2'905

Übrige Liegenschaften		
Instandhaltung	-49	-61
Betrieb und Wartung	-3	-109
Liegenschaftssteuern	-5	-3
Versicherungen	-8	-14
Liegenschaftsbewirtschaftung	-14	-25
Total	-79	-212
Total Liegenschaftsaufwand	-3'171	-3'117

4. IMMOBILIEN

Marktwerte der Immobilien nach Anlagekategorie	30.06.2018	
	in TCHF	in %
Renditeliegenschaften	553'982	84.2
davon Wohnliegenschaften	244'908	37.2
davon kommerziell genutzt	309'074	47.0
Renditeliegenschaften im Bau	50'693	7.7
Bauland und Entwicklungliegenschaften	53'237	8.1
Total	657'912	100

Marktwerte der Immobilien nach Kanton	Renditeliegenschaften		Renditeliegenschaften im Bau		Bauland und Entwicklungliegenschaften		Total Immobilien	
	in TCHF	in %	in TCHF	in %	in TCHF	in %	in TCHF	in %
Solothurn	245'320	44.2	15'127	29.8	30'890	58.1	291'337	44.3
Bern	202'206	36.5	35'566	70.2	15'058	28.3	252'830	38.4
Luzern	43'602	7.9	—	—	—	—	43'602	6.6
Schaffhausen	39'677	7.2	—	—	1'460	2.7	41'137	6.3
Aargau	23'177	4.2	—	—	3'784	7.1	26'961	4.1
Jura	—	—	—	—	2'045	3.8	2'045	0.3
Total	553'982		50'693		53'237		657'912	

Renditeliegenschaften im Bau in TCHF	31.12.2017	Übertrag aus Bau- und Entwicklungsprojekten	Übertrag aus Bauland und Entwicklungliegenschaften	Aktivierte Baukosten	Übertrag in Renditeliegenschaften	30.06.2018
Biel, Schwanengasse 11–19	7'411	—	—	3'037	—	10'448
Biel, Narzissenweg 7, 11, 15	4'390	—	—	2'552	—	6'942
Valbirse, Rue Principale 12–14	14'057	—	—	4'119	—	18'176
Zuchwil, Amselweg 45, 45a, 47, 47a	7'845	—	—	4'059	—	11'904
Luterbach, Nordstrasse 11E	—	1'777	—	1'446	—	3'223
Total	33'703	1'777	—	15'213	—	50'693

5. FINANZVERBINDLICHKEITEN per 30.6.2017

Fälligkeiten	in TCHF	in %
2018	22'694	6.5
2019	76'274	22.0
2020	34'800	10.0
2021	23'973	6.9
2022	20'131	5.8
2023	60'043	17.3
2024	10'325	3.0
2025	65'417	18.8
2026	23'328	6.7
2027	10'476	3.0
Total	347'461	100.0

	30.06.2017	31.12.2016
Mittlere Fälligkeit in Jahren	4 Jahre 1 Monate	5 Jahre 2 Monate
Mittlere Verzinsung in %	1.96	2.44

Portfolio

Portfolio

per 30.06.2018

WOHNLIEGENSCHAFTEN

in Reihenfolge ihres geschätzten Marktwertes

	Erwerbs- datum	Baujahr	Letzte Renovation	Altlasten- verdachts- kataster	Leerstand (Basis CHF)	Eigentumsart
--	-------------------	---------	----------------------	--------------------------------------	--------------------------	--------------

Kategorie W1

Wohnliegenschaften mit Marktwert von CHF 17 Mio. bis CHF 40 Mio.

Zuchwil, Amselweg 1–5, Drosselweg 40	01.01.06	1970	2017	nein	0.10 %	Alleineigentum
Biel, Schwanengasse 21–29	01.01.01	2015	—	nein	3.24 %	Alleineigentum
Zuchwil, Brunnmattstr. 26–30, 34–36, 38–42, 44–46	01.01.06	1987/1991	2010	nein	4.55 %	Alleineigentum
Grenchen, Maria Schürerstr. 7–17	01.01.09	2013/2007/1991	—	nein	10.80 %	Alleineigentum
Heimberg, Blümlisalpstr. 44–48	28.03.11	2012	—	nein	10.73 %	Alleineigentum/Baurecht

Kategorie W2

Wohnliegenschaften mit Marktwert von CHF 9 Mio. bis CHF 17 Mio.

Liebefeld, Kohlenweg 12	01.05.08	1975	—	nein	3.16 %	Alleineigentum
Biel, Narzissenweg 19, 23, 27	01.07.15	2018	—	nein	6.49 %	Alleineigentum
Zuchwil, Amselweg 45B, 47B	01.01.06	2016	—	nein	5.02 %	Alleineigentum
Lengnau, Kirchmattweg 4–8	31.12.06	2015	—	ja	5.65 %	Alleineigentum
Luterbach, Hauptstr. 38	21.08.09	2010	—	nein	1.48 %	Alleineigentum
Derendingen, Meisenweg 13–21	01.01.06	1975	1991	nein	2.21 %	Alleineigentum
Zuchwil, Amselweg 43, 45–51/Lerchenweg 26	01.01.06	1975/1981	2000	nein	11.25 %	Alleineigentum

Kategorie W3

Wohnliegenschaften mit Marktwert von CHF 1 Mio. bis CHF 9 Mio.

Schaffhausen, Stettermerstr. 46+48	01.07.07	1981	2016	nein	10.11 %	Alleineigentum
Rothrist, Bernstr. 116/118	01.11.05	1989–1992	—	nein	10.96 %	Stockwerkeigentum (86 %)
Derendingen, Hauptstr. 34 – Zentrumspark	01.08.04	2006	—	nein	12.29 %	Alleineigentum
Zuchwil, Amselweg 7–17	01.01.06	1966	1988	nein	2.58 %	Alleineigentum
Grenchen, Hasenmattstr. 11/Tunnelstr. 10	01.01.05	1994/1938	1999	nein	2.73 %	Stockwerkeigentum

KOMMERZIELL GENUTZTE LIEGENSCHAFTEN

in Reihenfolge ihres geschätzten Marktwertes

	Erwerbs- datum	Baujahr	Letzte Renovation	Altlasten- verdachts- kataster	Leerstand (Basis CHF)	Eigentumsart
Kategorie K1						
Kommerziell genutzte Liegenschaften mit Marktwert von CHF 17 Mio. bis CHF 37 Mio.						
Emmenbrücke, Rüeggisingerstr. 27–29	06.08.07	1987	2015	nein	3.07 %	Alleineigentum
Schaffhausen, Spitalstr. 5 – Landhaus	01.07.08	2008	—	nein	0.00 %	Alleineigentum/Baurecht
Burgdorf, Buchmattstr. 56	01.01.09	2009	—	nein	0.00 %	Alleineigentum/Baurecht
Solothurn, Zuchwilerstr. 41/43	31.12.01	1967	1990	nein	42.08 %	Stockwerkeigentum (69 %)
Biel-Mett, Längfeldweg 116 – Cube 116	21.11.11	2014	—	nein	21.67 %	Alleineigentum
Biel-Bözingen, Solothurnstr. 1	01.01.01	1914	2015	ja	22.12 %	Alleineigentum
Luterbach, Nordstr. 11	30.09.06	1971–1985	2006	ja	5.22 %	Alleineigentum/Baurecht

Kategorie K2

Kommerziell genutzte Liegenschaften mit Marktwert von CHF 10 Mio. bis CHF 17 Mio.

Köniz, Sägestr. 73	01.09.09	1967	2015	nein	1.37 %	Alleineigentum/Baurecht
Zuchwil, Dorfackerstr. 43/Ausserfeldweg 1	31.12.01	1995/2006	—	nein	1.94 %	Alleineigentum/ Stockwerkeigentum (67 %)
Subingen, Industriestr. 16, 17, 19	01.09.01	1964/2007/2007	—	nein	0.15 %	Alleineigentum
Oensingen, Ostringstr. 8–10	13.09.07	1973–1991	2017	nein	22.41 %	Alleineigentum
Burgdorf, Bahnhofstr. 26, Poststr. 9	01.05.13	1955	2014	nein	0.91 %	Alleineigentum
Köniz, Gartenstadtstr. 7	01.07.06	1962	1993	ja	11.31 %	Alleineigentum/ teilw. Baurecht

Kategorie K3

Kommerziell genutzte Liegenschaften mit Marktwert von CHF 6 Mio. bis CHF 10 Mio.

Safenwil, Striegelstr. 8–10	31.12.03	1951–1994	2015	ja	1.95 %	Alleineigentum
Grenchen, Dammstr. 14	01.01.07	1974	2015	nein	4.65 %	Alleineigentum/Baurecht
Olten, Industriestr. 211–213a	01.08.04	1928/1998	2005	ja	13.61 %	Alleineigentum
Nebikon, Bahnhofstr. 23	01.05.08	2008	—	nein	0.00 %	Alleineigentum
Zofingen, Untere Grabenstr. 26	01.07.04	1933	2000	nein	2.14 %	Alleineigentum

Kategorie K4

Kommerziell genutzte Liegenschaften mit Marktwert von CHF 2 Mio. bis CHF 6 Mio.

Worb, Enggisteinstr. 77	01.08.07	1893/1954	2012	nein	37.67 %	Alleineigentum
Grenchen, Niklaus Wengi-Str. 38+40	01.07.08	1968/1990	—	ja	0.00 %	Alleineigentum
Biel-Mett, Längfeldweg 41	01.01.01	1943	2005	ja	15.37 %	Alleineigentum
Wangen a. A., Zeughausstr. 19	01.01.05	1964–1990	—	nein	31.05 %	Alleineigentum
Solothurn, Brunngrabenstr. 2 – City West	31.12.01	1994	—	nein	23.23 %	Stockwerkeigentum (38 %)
Grenchen, Niklaus Wengi-Str. 105/Wydenstr. 10+12	01.01.05	1982/1991–93	—	nein	11.33 %	Stockwerkeigentum (52 %)/ Alleineigentum

RENDITELIEGENSCHAFTEN IM BAU	Erwerbs- datum	Baubeginn	Bau- vollendung	Altlasten- verdachts- kataster	Anzahl Wohnungen	kommerzielle Fläche (m ²)	Eigentumsart
Kategorie B							
Renditeliegenschaften im Bau							
Valbirse, Rue Principale 12–14	01.07.03	2016	2019	ja	53	—	AE
Zuchwil, Amselweg 45, 45A, 47, 47A	01.01.06	2017	2020	nein	83	—	AE
Biel, Schwanengasse 11–19	01.01.01	2017	2019	ja	52	330	AE
Biel, Narzissenweg 7, 11, 15	01.07.15	2017	2019	nein	36	—	AE
Luterbach, Nordstrasse 11E	30.09.06	2018	2019	ja	—	5'149	AE/BR

BAULAND UND ENTWICKLUNGSLIEGENSCHAFTEN	Erwerbs- datum	Grundstücks- fläche	Altlasten- verdachts- kataster	aktuelle Nutzung	mögliche Nutzung	Eigentumsart
Kategorie E						
Bauland und Entwicklungsliegenschaften						
Subingen, Industriestr. 18 – Fadacker west	01.09.01	49'633	nein	Acker	Industrie	AE
Subingen, Fadacker ost	01.09.01	32'296	nein	Acker	Wohnen	AE
Lengnau, Solothurnstr. 44	31.12.06	15'874	ja	Gewerbe	Wohnen/Arbeiten	AE
Valbirse, Espace Birse	01.07.03	39'810	ja	Bauinstallationsplatz	Wohnen	AE
Safenwil, Striegelstr. 12	31.12.03	11'338	ja	Leerbauten	Wohnen/Arbeiten	AE
Grenchen, Wissbächlistr.	01.01.09	11'920	nein	Wiese	Wohnen	AE
Grenchen, Muntersweg/Garnbuchiweg	01.01.09	10'816	nein	Wiese	Wohnen	AE
Biel, Schwanengasse	01.01.01	3'994	ja	Bauinstallationsplatz	Wohnen	AE
Delémont, Rue de la Blancherie	01.07.03	8'816	nein	Acker	Wohnen/Arbeiten	AE
Grenchen, Kapellstr./Schild Rust-Str.	01.01.09	4'326	nein	Wiese	Wohnen/Arbeiten	AE
Grenchen, Hasenmattstr./Bettlachstr.	01.01.09	6'000	nein	Wiese	Wohnen	AE
Beringen, Unterdorf	06.07.12	3'968	nein	Wiese	Wohnen	AE
Grenchen, Leuzigenstr./Solothurnstr.	01.01.09	4'344	nein	Gewerbe	Gewerbe	AE
Oltten, Industriestr. 215–229	01.08.04	7'850	ja	Gewerbe	Gewerbe	AE
Grenchen, Rainstr.	01.01.09	1'523	nein	Parkplatz	Wohnen/Arbeiten	AE
Grenchen, Bettlachstr.	01.01.09	3'115	nein	Wiese	Wohnen	AE
Grenchen, Hagstr./Bettlachstr.	01.01.09	2'303	nein	Wiese	Wohnen	AE
Péry, Champs des oies/Le Tillement	31.12.03	11'774	nein	Wiese	Wohnen	AE
Grenchen Lingeriz	01.01.09	1'496	nein	Acker	Landwirtschaft	AE
Tramelan, Fin de l'Envers	01.07.03	989	nein	Acker	Landwirtschaft	AE

Eigentumsart

AE Alleineigentum ME Miteigentum
BR Baurecht SE Stockwerkeigentum

Angaben zu den Liegenschaftskategorien

Kategorie	Liegenschaften mit Marktwert in CHF Mio.		Anzahl der Liegenschaften 30.06.2018	Anzahl der Liegenschaften 31.12.2017	Total der Marktwerte in CHF Mio.	
	von	bis			30.06.2018	31.12.2017
W1 – Wohnliegenschaften	17.0	40.0	5	5	131.7	131.2
W2 – Wohnliegenschaften	9.0	17.0	7	7	86.3	86.3
W3 – Wohnliegenschaften	0.9	9.0	5	5	26.9	26.9
Zwischentotal Wohnliegenschaften			17	17	244.9	244.4
K1 – Kommerziell genutzte Liegenschaften	17.0	37.0	7	7	166.3	165.5
K2 – Kommerziell genutzte Liegenschaften	10.0	17.0	6	6	74.4	74.4
K3 – Kommerziell genutzte Liegenschaften	6.0	10.0	5	5	42.5	42.6
K4 – Kommerziell genutzte Liegenschaften	2.0	6.0	6	6	25.9	25.9
Zwischentotal kommerziell genutzte Liegenschaften			24	24	309.1	308.4
B – Renditeliegenschaften im Bau			5	4	50.7	33.7
E – Bauland und Entwicklungsliegenschaften			20	20	53.2	53.3
Total Immobilien			66	65	657.9	639.8

per 30.06.2018	Soll-Mietertrag p.a. CHF Mio.	Nebenertrag/ Nebenaufwand CHF Mio.	Leerstand CHF Mio.	Ist-Mietertrag p.a. CHF Mio.	Bruttorendite auf Marktwert %	Leerstand (Basis CHF) %
Kategorie						
W1 – Wohnliegenschaften	7.1	—	-0.3	6.8	5.3	4.1
W2 – Wohnliegenschaften	4.0	—	-0.2	3.8	4.7	4.9
W3 – Wohnliegenschaften	1.7	—	-0.1	1.6	6.5	7.8
Zwischentotal Wohnliegenschaften	12.8	—	-0.6	12.2	4.9	4.8
K1 – Kommerziell genutzte Liegenschaften	10.0	1.0	4.1	15.1	6.0	10.4
K2 – Kommerziell genutzte Liegenschaften	3.7	-0.1	-0.3	3.3	5.0	7.2
K3 – Kommerziell genutzte Liegenschaften	3.7	-0.1	-0.2	3.4	8.8	4.3
K4 – Kommerziell genutzte Liegenschaften	2.7	—	-0.5	2.2	10.3	17.4
Zwischentotal kommerziell genutzte Liegenschaften	20.1	0.8	3.1	24.0	6.4	9.6
Total Renditeliegenschaften	32.9	0.8	2.5	36.2	5.7	7.7

Flächenangaben

per 30.06.2018

Liegenschaft	Mieter Anzahl	Fläche Grundstück m ²	Nutzbare Gebäudefläche m ²	LEERSTAND	
				Fläche m ²	Fläche %
Biel-Bözingen, Solothurnstr. 1	6	11'886	6'941	1'505	21.7
Biel, Längfeldweg 41	22	14'151	7'808	1'409	18.0
Biel, Längfeldweg 116-Cube 116	5	6'406	5'831	1'478	25.3
Biel, Narzissenweg 19, 23, 27	35	9'512	2'954	194	6.6
Biel, Schwanengasse 21-29	61	3'901	6'498	208	3.2
Burgdorf, Bahnhofstr.26/Poststr.9	9	1'465	3'108	84	2.7
Burgdorf, Buchmattstr.56 (Baurecht)	1	26'455	15'388	—	—
Derendingen, Hauptstr.34 – Zentrumspark	15	1'565	1'519	192	12.6
Derendingen, Meisenweg 13-21	59	5'515	3'630	76	2.1
Emmenbrücke, Rüeggisingerstr.27-29	43	5'099	10'011	228	2.3
Grenchen, Dammstr. 14 (Baurecht)	8	2'430	3'407	146	4.3
Grenchen, Hasenmattstr. 11/Tunnelstr. 10	5	1'410	279	—	—
Grenchen, Maria Schürerstr. 7-17	58	7'747	4'885	180	3.7
Grenchen, Niklaus Wengi-Str. 38-40	1	8'830	3'073	—	—
Grenchen, Niklaus Wengi-Str. 105/Wydenstr. 10-12	8	5'919	6'009	631	10.5
Heimberg, Blümlisalpstr. 44-48 (Baurecht)	37	5'781	4'002	395	9.9
Köniz, Gartenstadtstr.7 (teilw. Baurecht)	12	5'309	5'620	814	14.5
Köniz, Sägestr. 73 (Baurecht)	8	3'816	6'013	160	2.7
Lengnau, Kirchmattweg 4-8	24	4'425	2'374	90	3.8
Liebefeld, Kohlenweg 12	115	3'078	4'339	145	3.3
Luterbach, Hauptstr. 38	23	2'945	2'626	—	—
Luterbach, Nordstr. 11 (Baurecht)	15	29'695	17'690	1'229	6.9
Nebikon, Bahnhofstr. 23	1	10'021	5'176	—	—
Oensingen, Ostringstr. 10	6	12'179	5'561	1'422	25.6
Olten, Industriestr. 211-213a	6	14'606	11'074	1'870	16.9
Rothrist, Bernstr. 116-118	27	2'814	2'021	208	10.3
Safenwil, Striegelstr. 8+10	13	14'497	7'716	205	2.7
Schaffhausen, Spitalstr. 5 – Landhaus (Baurecht)	16	5'227	6'179	—	—
Schaffhausen, Stettemerstr. 46-48	23	2'741	1'759	176	10.0
Solothurn, Brunngrabenstr. 2 – City West	28	2'149	1'424	333	23.4
Solothurn, Zuchwilerstr. 41-43	33	3'001	5'767	2'202	38.2
Subingen, Industriestr. 16, 17, 19	9	22'532	12'507	—	—
Wangen a. A., Zeughausstr. 19	19	8'847	4'317	1'111	25.7
Worb, Enggiststeinstr. 77	30	8'026	5'586	2'611	46.7
Zofingen, Untere Grabenstr. 26	10	1'682	2'381	392	16.5
Zuchwil, Amselweg 1-5/Drosselweg 40-42	145	14'295	11'065	—	—
Zuchwil, Amselweg 7-17	35	3'600	2'628	73	2.8
Zuchwil, Amselweg 43, 45-51/Lerchenweg 26	60	6'100	4'927	541	11.0
Zuchwil, Amselweg 45B, 47B	30	14'010	2'928	96	3.3
Zuchwil, Brunnmattstr. 26-30, 34-36, 38-42, 44-46	95	12'670	8'092	288	3.6
Zuchwil, Dorfackerstr. 43/Ausserfeldweg 1	8	5'621	5'262	136	2.6
Total Renditeliegenschaften	1'164	331'958	230'375	20'828	9.0

Nutzungen

per 30.06.2018

Liegenschaft	NUTZUNG						
	Wohnen m ²	Büro m ²	Verkauf m ²	Gewerbe Industrie m ²	Gastro, Heilen, Pflegen, Ausbildung m ²	Lager m ²	Parkplätze Anzahl
Biel-Bözingen, Solothurnstr. 1	—	2'291	—	1'474	—	3'176	89
Biel, Längfeldweg 41	—	657	—	4'584	—	2'568	40
Biel, Längfeldweg 116 – Cube 116	—	4'475	—	1'052	—	304	138
Biel, Narzissenweg 19, 23, 27	2'954	—	—	—	—	—	28
Biel, Schwanengasse 21 – 29	5'985	481	—	—	—	32	54
Burgdorf, Bahnhofstr. 26/Poststr. 9	124	87	470	224	1'494	709	—
Burgdorf, Buchmattstr. 56 (Baurecht)	—	2'090	—	9'282	—	4'016	170
Derendingen, Hauptstr. 34 – Zentrumspark	1'143	—	376	—	—	—	24
Derendingen, Meisenweg 13 – 21	3'630	—	—	—	—	—	70
Emmenbrücke, Rüggisingerstr. 27 – 29	913	4'612	—	1'743	2'009	734	225
Grenchen, Dammstr. 14 (Baurecht)	—	2'914	10	—	63	421	67
Grenchen, Hasenmattstr. 11/Tunnelstr. 10	279	—	—	—	—	—	9
Grenchen, Maria Schürerstr. 7 – 17	4'885	—	—	—	—	—	67
Grenchen, Niklaus Wengi-Str. 38 – 40	—	378	—	1'799	—	896	36
Grenchen, Niklaus Wengi-Str. 105/Wydenstr. 10 – 12	87	466	—	284	—	5'173	15
Heimberg, Blümlisalpstr. 44 – 48 (Baurecht)	3'138	—	660	—	—	204	70
Köniz, Gartenstadtstr. 7 (teilw. Baurecht)	—	1'696	1'297	904	628	1'095	82
Köniz, Sägestr. 73 (Baurecht)	—	2'560	—	2'487	—	967	76
Lengnau, Kirchmattweg 4 – 8	2'374	—	—	—	—	—	37
Liefelfeld, Kohlenweg 12	4'043	285	—	—	—	11	85
Luterbach, Hauptstr. 38	2'315	—	—	—	311	—	42
Luterbach, Nordstr. 11 (Baurecht)	—	406	—	15'186	—	2'098	326
Nebikon, Bahnhofstr. 23	331	191	—	—	—	4'654	18
Oensingen, Ostringstr. 10	—	991	—	4'394	—	176	85
Olten, Industriestr. 211 – 213a	—	116	—	10'305	—	653	56
Rothrist, Bernstr. 116 – 118	1'546	150	147	—	179	—	32
Safenwil, Striegelstr. 8 + 10	—	1'441	2'454	2'274	—	1'548	116
Schaffhausen, Spitalstr. 5 – Landhaus (Baurecht)	823	5'278	—	—	—	78	131
Schaffhausen, Stettemerstr. 46 – 48	1'745	—	—	—	—	14	28
Solothurn, Brunngrabenstr. 2 – City West	480	325	158	82	263	116	44
Solothurn, Zuchwilerstr. 41 – 43	791	746	919	814	2'211	286	48
Subingen, Industriestr. 16, 17, 19	—	313	—	8'949	—	3'245	54
Wangen a. A., Zeughausstr. 19	—	1'316	—	2'461	—	540	58
Worb, Enggistestr. 77	—	725	2'442	1'401	135	883	77
Zofingen, Untere Grabenstr. 26	—	1'027	755	380	185	34	11
Zuchwil, Amselweg 1 – 5/Drosselweg 40 – 42	11'065	—	—	—	—	—	139
Zuchwil, Amselweg 7 – 17	2'628	—	—	—	—	—	30
Zuchwil, Amselweg 43, 45 – 51/Lerchenweg 26	4'847	80	—	—	—	—	46
Zuchwil, Amselweg 45B, 47B	2'928	—	—	—	—	—	47
Zuchwil, Brunnmattstr. 26 – 30, 34 – 36, 38 – 42, 44 – 46	8'008	—	—	—	—	84	122
Zuchwil, Dorfackerstr. 43/Ausserfeldweg 1	—	3'718	1'353	137	—	55	126
Total Renditeliegenschaften	67'062	39'815	11'041	70'216	7'478	34'770	3'018
Leerstand	2'572	5'603	2'872	4'530	438	4'813	459
in %	3.8	14.1	26.0	6.5	28.0	13.8	15.2

Weitere Informationen

Agenda

Publikation Geschäftsbericht 2018

5. April 2019

Generalversammlung 2019

23. Mai 2019

Publikation Halbjahresbericht 2019

18. September 2019

Publikationsübersicht

Halbjahresbericht



Geschäftsbericht



Weitere Informationen sowie die ausführlichen Onlineversionen der Geschäfts- und Halbjahresberichte finden Sie unter www.espacereal.ch

Aktie der Espace Real Estate Holding AG

Valor/ID: 255 740

ISIN: CH0002557400

Revisionsstelle

BDO AG, Solothurn

Immobilienbewertung

KPMG AG, Zürich

Weitere Informationen finden

Sie unter www.espacereal.ch

Kontakte

Dr. Christoph M. Müller

Präsident des Verwaltungsrats
+41 44 221 08 00
cmm@imschwert.ch

Lars Egger

Vorsitzender der Geschäftsleitung
+41 32 624 90 00
lars.egger@espacereal.ch

Patrick Berger

Leiter Bewirtschaftung
Mitglied der Geschäftsleitung
+41 32 624 90 10
patrick.berger@espacereal.ch

Impressum

Herausgeber: Espace Real Estate Holding AG
Gestaltung: Werbelinie AG, Bern und Thun
Publishing System: AST & FISCHER AG, Wabern
Publikationsdatum: September 2018



Espace Real Estate Holding AG

Schwanengasse 29, CH-2503 Biel/Bienne

Espace Real Estate AG

Zuchwilerstrasse 43, Postfach 331, CH-4501 Solothurn

Telefon +41 32 624 90 00, info@espacereal.ch, www.espacereal.ch

ESPACE
REAL ESTATE